



Serviço Público Federal
Casa Civil da Presidência da República
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Av. Loureiro da Silva, 515 – Bairro Centro CEP: 90010-420 Porto Alegre – RS
Fone: (051)3284.3300 – (051)3284-3307 – FAX: (051)3284-3305

Relatório de Análise de Mercado de Terras no Estado do Rio Grande do Sul – RAMT/RS

Porto Alegre, dezembro de 2017.

Equipe técnica – Engenheiros Agrônomos

André Guidotti

Daniel Gorelik

Jonas Ruschel

Léo Silva e Silva

Luís Alberto Silva

Raquel May Chula

Roberto Kiel

Rubem Marcos Brizola

Sandro Weisshahn Müller

Levantamentos de preços de terras rurais no Rio Grande do Sul

No processo de gestão da malha fundiária nacional o Estado – através do INCRA – tem aperfeiçoado seu instrumental normativo e operacional. Possuir as informações de preços de terras rurais constitui-se questão fundamental no processo de gerir e orientar políticas públicas para o setor. Assim, o INCRA aprimorou sua metodologia de levantamentos exploratórios ou regionais de preços de terras rurais.

Levantamentos de preços de imóveis rurais tem sido tarefa desta Autarquia desde sua fundação, visto sua significativa intervenção neste mercado – no Rio Grande do Sul, desde 1985 até agora, são cerca de 330 mil ha adquiridos, seja via mecanismos de compra e venda, seja por desapropriação amigável ou sanção.

Nestas avaliações – de imóveis rurais – os procedimentos metodológicos adotados pela Autarquia seguem as normatizações da Associação Nacional de Normas Técnicas (ABNT 14.653-1 e 14.653-3) e princípios específicos de engenharia de avaliações. De outra maneira reportam-se os levantamentos exploratórios de preços de terras rurais, que visam, sobretudo, a demonstrar um panorama desta realidade, com metodologia própria e atendendo aos objetivos de quem o adota. A atual publicação deste Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT) corresponde a este levantamento.

Este Relatório substitui e aperfeiçoa procedimentos anteriores de levantamento de preços de terras rurais, a Planilha de Preços Referenciais (PPR), que vigia há cerca de 20 anos. Divergem-se no tocante à abrangência de atuação, contemporaneidade e simultaneidade dos levantamentos, configuração das regiões e, sobretudo, no que diz respeito aos objetivos. Os levantamentos catalogados naquela Planilha visavam, notadamente, a orientar e balizar intervenções estatais neste mercado.

Neste atual levantamento de preços de terras rurais – RAMT – têm-se como abrangência todo o Estado do RS e não apenas regiões de atuação da Autarquia. Possui configuração espacial por regiões homogêneas de mercado – em 10 Mercados Regionais de Terras, MRT's – obtidas por análise de agrupamento – com algumas contribuições empíricas – a partir de variáveis específicas para o setor primário. Já os levantamentos de campo têm por objetivo aferir preços para condições de mercado livre e para um conjunto de 23 tipologias de uso agropecuário do solo.

A catalogação dos dados de mercado – negócios realizados com imóveis rurais, ofertas e opiniões – deram-se no primeiro semestre deste ano, junto às fontes que somaram mais de três centenas (corretores de imóveis, proprietários rurais, técnicos do setor agropecuário, Prefeituras, leiloeiros, etc.). Os dados são

abrangentes: somam 1.060; sendo 307 negócios realizados, 664 ofertas e 89 opiniões.

Considerando aspectos estritamente agropecuários – deixando-se de lado questões de especulação imobiliária para áreas rurais próximas a grandes centros urbanos, de interesse turístico ou sítios de lazer – as terras rurais de maiores preços de mercado são aquelas cultivadas e cultiváveis com soja, com notório destaque à região do Planalto – MRT 02. Neste mesmo sentido observa-se que naquelas regiões tradicionais de pecuária extensiva – Campanha, MRT 01, e Fronteira Oeste, MRT 09 – os preços mais elevados correspondem, não apenas a imóveis rurais explorados com cultivo de soja, mas, ainda aqueles sob remanescente de campo nativo, que podem ser convertidos em agricultura (p.ex.: a tipologia de uso pecuária sob campo macio).

Dos abreviados relatórios dos respectivos mercados – que assim o são propositalmente para facilitar a compreensão – também se conclui que o mercado de terras atual no RS está pouco movimentado e, atribui-se a isso a relativa queda no preço das *commodities* (notadamente a soja), a recessão econômica brasileira e também certa instabilidade política.

Conhecer e divulgar o valor de suas terras, mais do que um procedimento contábil patrimonial – e deveras importante – constitui-se em subsídio para uma gestão eficiente das diversas políticas públicas, quiçá até para uma tributação mais racional. Nesta perspectiva, publica-se este levantamento de preços de terras rurais para o Rio Grande do Sul esperando que possa ser útil para aqueles que de uma maneira ou de outra necessitem um panorama abrangente de preços de terras rurais.

Por fim, agradece-se às mais de três centenas de fontes que colaboraram com o levantamento de dados, contribuição indispensável para este trabalho.

Porto Alegre, semana farroupilha de 2017.

Superintendência Regional do INCRA no RS

Sumário

Levantamentos de preços de terras rurais no Rio Grande do Sul	3
1. Introdução	7
2. Metodologia	8
2.1 Delimitações de Zonas Homogêneas (ZH) ou Mercados Regionais de Terras (MRT)	8
2.2 Tipologias de uso das terras (imóveis rurais)	10
2.2.1-3 Terra Agrícola de Alta, Média e Baixa Produtividade de Grãos (soja)	17
2.2.4-5 Terra Agrícola para Arroz (com e sem água).....	19
2.2.6 Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja e arroz).....	21
2.2.7-9 Pastagem de Alto, Médio e Baixo Suporte.....	22
2.2.10 Terra de Mata/Floresta com Pecuária	23
2.2.11 Terra Agrícola para Grãos (soja) e Pecuária.....	24
2.2.12 Terra Agrícola para Arroz e Pecuária	24
2.2.13 Eucalipto/Acácia.....	25
2.2.14 Reflorestamento (pinnus)	27
2.2.15 Terra Agrícola para Reflorestamento (pinnus/eucalipto).....	28
2.2.16 Agricultura Familiar.....	28
2.2.17 Terra Agrícola para Produção de Fumo.....	29
2.2.18 Fruticultura (maçã/uva)	30
2.2.19 Horticultura (batata-inglesa, cenoura e outras).....	30
2.2.20 Vitivinicultura.....	31
2.2.21 Limitação de Uso	32
2.2.22 Loteamento para Sítios de Lazer	32
2.2.23 Zona de Expansão Urbana-Rural.....	33
2.3 Dados de mercado	34
3. Resultados.....	35
3.1 Mercado Regional de Terras Campanha – MRT 01	37
3.2 Mercado Regional de Terras Planalto – MRT 02	40
3.3 Mercado Regional de Terras Serra – MRT 03.....	44
3.4 Mercado Regional de Terras Campos de Cima da Serra – MRT 04	47
3.5 Mercado Regional de Terras Central – MRT 05.....	51
3.6 Mercado Regional de Terras Pelotas – MRT 06	54
3.7 Mercado Regional de Terras Metropolitano – MRT 07	57

3.8 Mercado Regional de Terras Litoral – MRT 08.....	60
3.9 Mercado Regional de Terras Fronteira Oeste – MRT 09.....	63
3.10 Mercado Regional de Terras Missões – MRT 10.....	66
4. Considerações finais.....	69
5. Bibliografia citada	71

1. Introdução

Neste Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT – o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – sistematiza e apresenta os resultados dos levantamentos de preços médios das principais terras rurais no Rio Grande do Sul (RS).

Avaliações de imóveis rurais têm sido praticadas por esta Autarquia desde sua criação, notadamente com viés nos programas de reforma agrária. Subsidiaram, no Estado do RS, avaliações de 329.734,24 ha de áreas reformadas, desde 1985 até o momento, que foram adquiridas por valor de mercado, seja via mecanismo de compra e venda, seja via desapropriação amigável e/ou sanção (INCRA, 2017a). A estas avaliações – e seus correspondentes processos de acúmulos de dados de mercado de terras – acresce-se as avaliações em terras de territórios quilombolas e algumas avaliações esporádicas para reservas indígenas; complementadas por levantamentos exploratórios nas principais regiões de atuação da Autarquia. Nesse sentido tem-se um acúmulo de informações sobre mercado de terras no Estado e que a despeito da especificidade que os condicionou podem compor dados mais abrangentes e de indicações de preços médios regionais.

Condicionando este conhecimento acumulado do mercado de terras, a disponibilidade de levantamentos de natureza mais expedita e a carência e necessidade de monitoramentos da evolução e dinâmica deste mercado o INCRA, como órgão de terras no Estado brasileiro, normatizou e regrou procedimentos neste sentido.

O desenvolvimento de mecanismos que permitam o acompanhamento periódico e sistemático desses mercados possibilita melhor planejamento e a mensuração do impacto das políticas públicas de intervenção na realidade agrária brasileira. Como exemplos destas aplicações, podem ser citados os programas de reforma agrária, territórios quilombolas, reservas indígenas, reservas ambientais e assemelhados, crédito fundiário, tributações, etc.

Neste texto apresentam-se a sistematização e os resultados deste primeiro levantamento que, além desta introdução que situa o tema, expõe as metodologias para configuração das zonas homogêneas, para definição das principais tipologias de uso das terras e suas definições e para a obtenção e tratamento dos dados de mercado, bem como os resultados e algumas considerações finais.

Assinala-se que este texto segue a respectiva delimitação metodológica apenas quanto aos procedimentos. A exposição textual é em linguagem não acadêmica, que é o que convêm, acredita-se, para um público mais amplo. No contrapasso arrolam-se algumas citações bibliográficas específicas para o tema e na linguagem da ciência.

2. Metodologia

Nessa perspectiva o INCRA desenvolveu uma metodologia para o acompanhamento da evolução dos mercados de terras regionais no Brasil (levantamento exploratório), cuja sistemática de operacionalização está estabelecida no Anexo V do Manual de Obtenção de Terras – aprovado pela Norma de Execução Nº 112, de 12 de setembro de 2014 e publicado no Diário Oficial da União em 15 de setembro de 2014, nº 177 – com detalhamento dos procedimentos técnicos e operacionais para elaboração de um relatório com planilhas de preços médios por mercado (região) e para tipologias de usos dos imóveis rurais mais representativas no RS.

A seguir descrevem-se as fases mais características deste procedimento.

2.1 Delimitações de Zonas Homogêneas (ZH) ou Mercados Regionais de Terras (MRT)

Zonas homogêneas correspondem a um determinado espaço geográfico e com características com certo grau de semelhança. Esta determinação dá-se por meio de análise agrupamento (*cluster analysis*)¹ para um conjunto de variáveis. Para o RS as delimitações destas zonas homogêneas – aqui denominadas Mercados Regionais de Terras, MRT's – deu-se por um conjunto de 21 variáveis agropecuárias, as quais guardam relação com a dinâmica do mercado de terras e seus preços. Na tabela 01, abaixo, elenca-se as variáveis – a partir de dados do Censo Agropecuário (IBGE, 2006) – utilizadas para as delimitações dos Mercados no RS.

¹ Bussab, *et. al.* (1990).

Tabela 01. Variáveis relacionadas para definição dos Mercados Regionais de Terras (MRT), no Rio Grande do Sul.

Variável	Und.	Variável (descrição)
TD	R\$/ha	total de despesas dos estabelecimentos agropecuários
TI	R\$/ha	total de investimentos dos estabelecimentos agropecuários
RBT	R\$/ha	receita bruta dos estabelecimentos agropecuários
VTP	R\$/ha	valor total da produção agropecuária
VTPA	R\$/ha	valor total da produção animal
VTPV	R\$/ha	valor total da produção vegetal
VTF	R\$/ha	valor total de financiamentos nos estabelecimentos agropecuários
APM	%	Área em que o produtor é proprietário
AAM	%	Área em que o produtor é arrendatário
APCM	%	Área em que o produtor é parceiro
AT	ha	Área total
ALP	%	Área de lavoura permanente
ALT	%	Área de lavoura temporaria
AL(FC)	%	Área de lavoura (forrageiras para corte)
AL(FIViEsCV)	%	Área de lavoura (cultivo de flores, viveiros de mudas, estufas de plantas e casas de vegetação)
AL	%	Área de lavoura total
APN	%	Área de pastagem natural
APP(T)	%	Área de pastagem plantada (total)
AM(T)	%	Área de matas total
TIRI	%	total de imóveis que realizaram investimentos
TIRI(TA)	%	total de imóveis que realizaram investimentos (compra de novas terras)
Meso		Mesoregião
Micro		Microrregião

Fonte: IBGE (2006).

Pelos resultados na análise de agrupamento – utilizando-se o aplicativo *Action, do Exce®* – foram definidas quatro zonas homogêneas (Mercados Regionais de Terras), representados na figura 1a. Aproximações subsequentes foram utilizadas especificamente para a zona homogênea 1, onde se procedeu nova análise de agrupamento – com aquelas mesmas variáveis – e internamente a esta zona, com os resultados representados na figura 1b. Daquela primeira configuração, de único mercado para quase toda a metade sul do Estado (1a), resulta segmentado em três zonas homogêneas (Mercados 1, 5 e 6). Ajustes posteriores foram feitos com objetivo de reduzir a extensão geográfica dos mercados 1 e 5, desta segunda aproximação, e em certo sentido proceder nova homogeneização, agora com outros critérios que não aquelas variáveis do IBGE (2006). Para esta terceira aproximação utilizou-se informações do banco de dados do INCRA/RS, para preços médios de terras no RS² (figura 1c).

De todos os resultados e aproximações e com pequenos ajustes empíricos, definiu-se para o RS o número de 10 Mercados Regionais de Terras (figura 1d).

² Levantamento de Preços de terras de junho de 2015. Dados empregados por critérios de teste de médias e de continuidade espacial (geográfica).

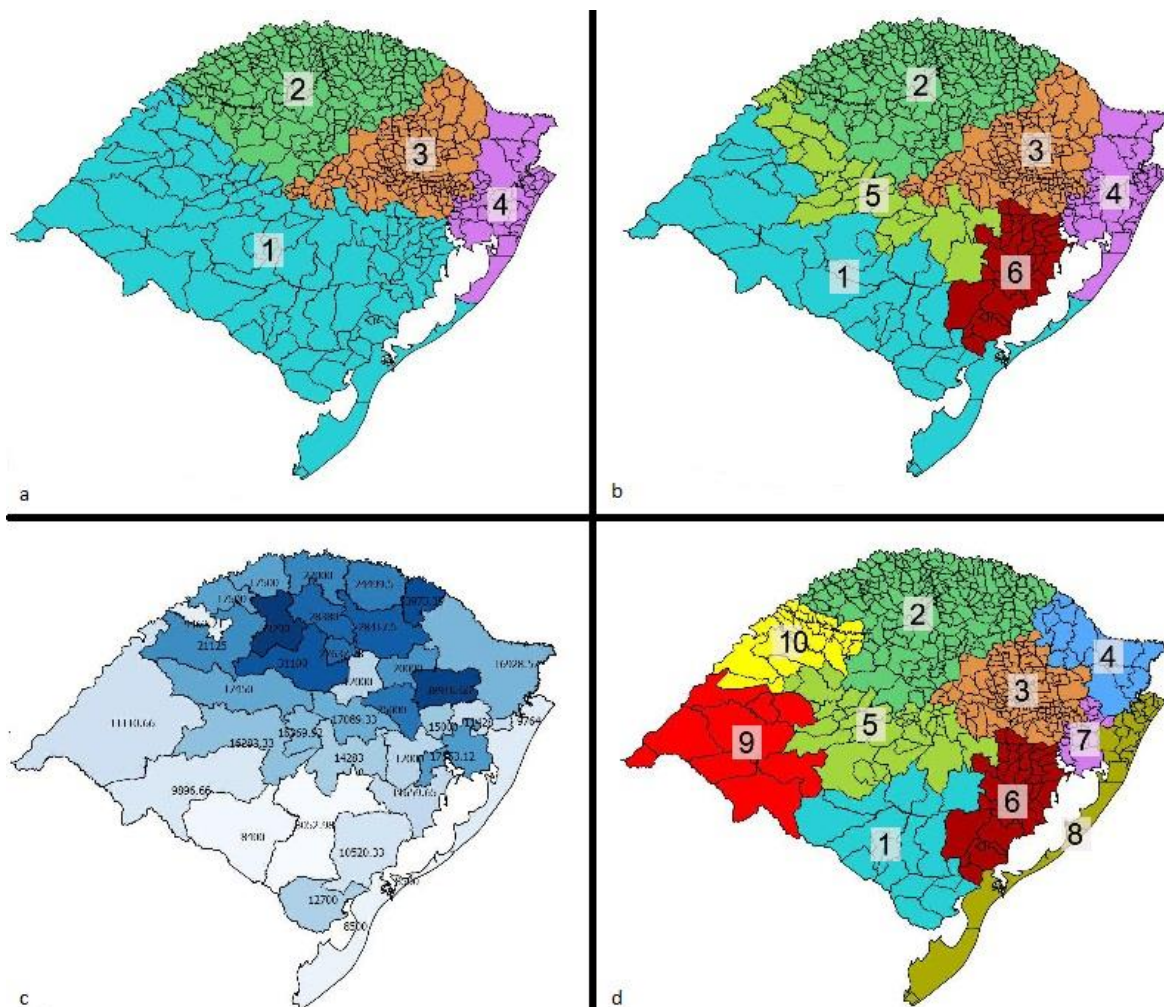


Figura 01. Primeira (a) e segunda (b) aproximação para definição de mercados regionais de terras; distribuição de preços regionais de terras (c) e definição final de mercados regionais de terras para o RS (d).

2.2 Tipologias de uso das terras (imóveis rurais)

A quarta etapa do procedimento metodológico regrado pelo citado Módulo V prevê a definição das tipologias de uso de imóveis rurais para cada MRT. O arranjo destas tipologias dá-se em três níveis categóricos (hierárquicos), onde necessariamente o primeiro nível abarca o segundo e este o terceiro.

Para a definição do primeiro nível categórico considera-se o uso predominante nos imóveis (p.ex.: agricultura, pecuária, florestas, etc.), no segundo, o sistema produtivo (p.ex.: agricultura com soja, agricultura com arroz, etc.) e no terceiro nível delimita-se e/ou indica-se uma localização dentro do respectivo MRT para o sistema produtivo específico (p.ex.: pecuária em campo macio na região de Alegrete a Rosário do Sul, etc.).

Para as determinações das tipologias de uso dos imóveis no RS utilizaram-se dados de produções agrícolas e pecuárias municipais do IBGE (2017); de séries

históricas da CONAB (2017); das evoluções de cultivos de arroz, IRGA (2015 e 2016); das associações AGAPOMI (2017), AGEFLOR (2017), AFUBRA (2017) para algumas culturas específicas e mapeamento de cobertura vegetal, Cordeiro & Hasenack (2009).

Muito embora se devesse guardar estreita relação entre as definições tipológicas de usos das terras e aquelas classificações em sistemas de capacidade e de aptidão de uso (Lepsch *et. al.* 1983; Ramalho Filho & Pereira, 1999), isso nem sempre se observa na prática. Decorre que estas são meros sistemas classificatórios e hierarquizantes e podem indicar desdobramentos produtivos, que não necessariamente os condicionam. Do contrário, as atividades agropecuárias estão muito mais condicionadas à capacidade de remuneração do capital do que restrições – desde que não absolutas – de natureza física. Por exemplo, pode-se considerar que os cultivos florestais na metade Sul desenvolveram-se, sobretudo, em terras aptas para cultivos anuais e/ou pastagens e que a maior parte da viticultura serrana desenvolve-se em terras com restrições de uso (técnicas e/ou legais) ou aptas/recomendáveis para cultivos florestais.

Quanto ao quesito principal preço de terra, sua formação não necessariamente reflete, em absoluto, o tipo de uso e/ou exploração. Liga-se de maneira muito mais intrincada com a qualidade e a sua real possibilidade de uso, ainda que não praticada. Decorre que as determinantes históricas e conjunturais contribuem significativamente na orientação e evolução de sistemas agrários específicos, no entanto, não apagam aquelas latentes diferenças naturais e físicas.

Tendo-se em vista que os dados de mercado reportam-se a imóveis rurais (propriedades) e que geralmente contêm mais de uma tipologia de uso (p.ex.: imóvel rural com arroz na várzea e pecuária no campo nativo) procedeu-se seu enquadramento segundo o uso predominante do ponto de vista de área e de resultados econômicos (em geral, acima de 70%). Para aqueles com relativo equilíbrio nos usos, enquadrou-se como de exploração mista correspondente (p.ex.: $\frac{1}{2}$ da área aproveitável do imóvel com cultivo de soja nas terras de coxilhas e $\frac{1}{2}$ de arroz nas terras de várzeas; outras variações de $\frac{2}{5}$ a $\frac{3}{5}$). Este mesmo procedimento se adotou para os dados da agricultura familiar³, onde as denominações seguem a exploração dominante, (p.ex.: Horticultura, Viticultura, Tabaco, etc.). A denominação específica “Agricultura Familiar” apenas se adotou para aqueles imóveis exclusivamente desta categoria e que praticavam policultivos com ou sem sistemas pecuários (p.ex.: imóveis com menos de quatro módulos fiscais, com pecuária de leite, suinocultura, milho, feijão, hortifrutigranjeiros). Quanto ao tocante às áreas inaproveitáveis do imóvel, de maneira geral esta limitação já está contemplada no próprio enquadramento de uso, p.ex.: na pecuária de baixo suporte, que assim foi classificada em função de alguma restrição

³ Recorte em função do aspecto legal, p.ex.: áreas iguais e/ou inferiores a quatro módulos fiscais.

(presenças de pedras, afloramentos, vegetação invasora secundária e declividades acentuadas, etc.); de resto, e geralmente para uma grande parte dos imóveis, existe uma parcela de 10 a 15%⁴ de terras realmente não utilizadas, mas, por ocorrer na maioria acaba amenizando o seu não enquadramento.

Na tabela 02, apresentam-se, de maneira abreviada, as principais tipologias dos usos das terras no Rio Grande do Sul, fazendo-se esparsas referências a suas ocorrências regionais. Complementarmente, seguem-se alguns arrazoados conjunturais sobre as principais tipologias de usos das terras, suas origens, suas conversões e algumas implicações de mercado. O objetivo é situar certo estabelecimento e evolução de mercados para terras específicas, seus desdobramentos e rearranjos.

Tabela 02: Principais tipologias, caracterização e exemplos de uso das terras no Rio Grande do Sul.

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.1 Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja)	Terras de coxilhas planas a suave onduladas mecanizáveis, de solos profundos.	- Terras de produtividades elevadas, acima de 60 sc/ha, desde que quando satisfatórias a razoáveis condições climáticas. Praticamente toda a região central do Planalto.
2.2.2 Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja)	Terras em cultivo de soja e com qualidades intermediárias entre os outros dois níveis de produtividade.	- Quando de safras boas com produtividades de 40 a 60 sc/ha.
2.2.3 Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja)	Terras marginais seja por condições de solo – topografias dobradas, afloramento ou pedras, textura arenosa – seja por condições climáticas restritivas – veranicos secos.	- Produtividades boas até 40 sc/ha; - Algumas terras dobradas na região do Alto Uruguai; - Terras arenosas de São Francisco de Assis; - Locais característicos de déficit hídrico durante o enchimento de grãos.

⁴ Inaproveitáveis de fato e não necessariamente por critérios legais.

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.4 Terra Agrícola para Arroz (com água)	Terras planas de várzeas costeiras aos principais rios e lagoas do RS, sistematizadas ou com <i>marachas</i> e com acesso direto e garantia d'água para irrigação da cultura do arroz.	- Em áreas de várzeas, em solos planos e com camada impermeável à água ao longo dos principais rios da metade Sul do Estado; na faixa lagunar, etc.
2.2.5. Terra Agrícola para Arroz (sem água)	Diferencia-se das anteriores (item 2.2.4) apenas no tocante ao acesso a água, que ocorre via compra (arrendamento). Não fazem limites com rios e/ou não possuem sistemas de barragens com garantias hídricas.	- <i>Idem</i> a anterior.
2.2.6 Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja-arroz)	Terras de imóveis rurais com usos mistos e que refletem as suas fisionomias: nas terras altas e de coxilhas cultiva-se soja, nas baixas e de várzeas irrigáveis o arroz.	- Ocorrem com destaque para a região de Alegrete, Rosário e entorno (MRT 09); podendo ocorrer também em outras MRTs.
2.2.7 Pastagem de alto suporte	Pastagens plantadas ou melhoradas que garantem uma boa lotação animal, geralmente livres de afloramentos e pedras e em solos profundos (com algumas exceções, por exemplo, os campos finos).	- Região de campo macio, sob solos profundos nas regiões da Campanha (Bagé, Dom Pedrito, etc. – no MRT 01) e na Fronteira Oeste (Alegrete, Rosário, Sant'ana do Livramento, etc., no MRT 09); - Campos finos, sobre solos rasos, na região de Quaraí-Sant'ana do Livramento.

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.8 Pastagem de médio suporte	Reportam-se aqueles campos com qualidades intermediárias, seja pela presença de pedras ou afloramentos, vegetações arbustivas invasoras (campos sujos: vassoural, chircal, macegal, etc.) textura arenosa e que assim condicionam restrições de lotação.	- Ocorrem em praticamente todas as regiões pecuárias, p.ex.: os campos arenosos da região de São Francisco de Assis-Alegrete, os campos da região do Sarandi em Sant'ana do Livramento.
2.2.9 Pastagem de baixo suporte	Campo nativo de baixa qualidade, frutos de solos pedregosos ou com afloramentos; vassoural e outras invasoras arbustivas; topografia de ondulada a escarpada.	- Campos duros da região das Palmas, em Bagé (MRT 01); - Campos sujos na região do Cerro do Caverá, em Rosário do Sul, na região do Cerro do Ouro, em São Gabriel (MRT 05); - Campos baixos, na região litorânea, sujeitos a encharcamento
2.2.10 Terra de Mata/Floresta com Pecuária	Sistemas integrados silvipastoris e de ocorrências em terras de qualidades inferiores – restrições de uso para lavouras e pecuária.	Ocorre predominantemente na região dos Campos de Cima da Serra (MRT 4)
2.2.11 Terra Agrícola para Grão (soja) e Pecuária	Trata-se de terras de imóveis rurais com explorações mistas e com certa proporcionalidade nos resultados econômicos. Grosso modo ½ a ½ soja-pecuária, onde esta é praticada em terras de inferior qualidade e inaptas à lavoura.	- Ocorrem predominantemente na região Campanha (MRT 01) e na região da Fronteira Oeste (MRT 09).

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.12 Terra Agrícola para Arroz e Pecuária	Terras em imóveis rurais com explorações mistas – arroz nas terras de várzea e pecuária em áreas de campo nativo. A pecuária também pode fazer rotação com o arroz nas terras baixas.	- Ocorrem principalmente naquelas regiões onde os remanescentes de campo nativo ainda são significativos (Fronteira Oeste, MRT 09 e Campanha, MRT 01).
2.2.13 Eucalipto/acácia	Cultivos florestais em extensões mais ou menos contínuas e praticados em grande números de propriedades, e de maneira continuada (cíclica).	- Municípios de Guaíba e entorno (MRT 06);
2.2.14 Reflorestamento (pinnus)	Terras com cultivos contínuos e/ou extensos cultivos florestais em antigas áreas de pastagens e, muitas vezes, em terras com restrições para outros tipos de uso (declivosas, com pedras, afloramentos, solos arenosos etc.)	- Zona Litorânea (Palmares-Estreito), região do Albardão (MRT 08); - São Francisco de Assis e região (MRT 04).
2.2.15 Terra Agrícola para Reflorestamento (pinnus/eucalipto)	Terras com cultivos contínuos e/ou extensos cultivos florestais em antigas áreas de pastagens e, muitas vezes, em terras com restrições para outros tipos de uso (declivosas, com pedras, afloramentos, solos arenosos etc.)	Ocorrem na região dos Campos de Cima da Serra, mais precisamente no município de São Francisco de Paula (MRT 04).
2.2.16 Agricultura Familiar	Sistema predominante de policultivos com ou sem explorações pecuárias. Terras tanto aptas como inaptas para o manejo mecanizado e com imóveis geralmente com áreas inferiores a 50 ha.	- Zona colonial do Alto Uruguai na região do Planalto (MRT 02); - Zona da 4ª Colônia na região Central (MRT 05); - Região da 'Colônia' no MRT 06 (de Pelotas a Camaquã)

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.17 Terra Agrícola para Produção de Fumo	Reporta-se a algumas típicas regiões de agricultura familiar, onde os imóveis rurais possuem na cultura do tabaco sua principal atividade econômica. Terras bem preparadas e férteis, com topografia, dependendo da região, de onduladas a escarpadas.	- Regiões típicas coloniais e de imóveis com áreas pequenas, geralmente inferiores ao módulo fiscal; - Santa Cruz, Candelária, Rio Pardo, Restinga Seca; e entorno (MRT 05);
2.2.18 Fruticultura (maçã/uva)	Sistemas culturais que possuem nestas duas culturas suas principais fontes de renda.	- Municípios dos Campos de Cima da Serra, como Vacaria, Antônio Prado, etc (MRT 04)
2.2.19 Horticultura (batata inglesa, cenoura e outros)	Trata-se de regiões com nichos especiais de cultivo, em agricultura tipo familiar, onde uma ampla rede de imóveis rurais praticam estes cultivos.	- Municípios de São Francisco de Paula e região (MRT 04); - Região de Rio Grande (MRT 08)
2.2.20 Vitivinicultura	Terras de regiões tradicionais no cultivo da videira. Geralmente trata-se de terras com topografias acidentadas e encostas de morros.	- Serra Gaúcha (MRT 07); - Santana do Livramento (MRT 09); - Bagé, Encruzilhada, etc. (MRT 01).
2.2.21 Limitação de Uso	Trata-se de significativas extensões de terras com severas restrições de uso agropecuário.	- Faixa litorânea, de Palmares ao Estreito, onde se pratica pecuária “sobre extensiva” ou cultivo de pinus de maneira não especializada.
2.2.22 Loteamento para Sítio de Lazer	Reportam-se aquelas regiões rurais e com rendas predominantemente não agrícolas.	- Regiões rurais periféricas de Porto Alegre e municípios da região metropolitana (MRT 07); - Interiores dos municípios de Canela e Gramado e também Taquara (MRT 07).

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.23. Zona de Expansão Urbana	Trata-se de uma variação entre aquelas terras para Sítios de Lazer e os terrenos (imóveis) puramente urbanos. Reporta-se a áreas pequenas e onde as explorações agropecuárias são contingenciais, a expectativa dá-se pelo aspecto imobiliário, que por sua vez supervaloriza as terras. Geralmente localizam-se próximos de médios e grandes centros urbanos.	- Região metropolitana de Porto Alegre: áreas de arroz na zona sul de Porto Alegre, áreas também de arroz em Nova Santa Rita e que linda com a BR 290 (MTR 07); - Regiões próximas dos centros urbanos de Canela e Gramado (MRT 04).

Antes de se proceder a alguns comentários a respeito das tipologias de usos mais pronunciadas⁵ no RS convém observar que estas são frutos das interações históricas e naturais e que se moldaram e se rearranjaram no tempo. Nas anotações seguintes o que se pretende é estabelecer relações e imbricações de usos com mercado e preço de terras e só subsidiariamente reportarem-se as unidades de paisagem e povoamento. Para saber mais, da fisionomia do Estado, pode-se compulsar dois clássicos no tema, os naturalistas Pe. Balduino Rambo e o sueco Carl Lindman (Rambo, 2000; Lindman & Ferri, 1974) e do estabelecimento e evolução dos sistemas agrários, consulte-se Silva Neto & Basso (2005).

2.2.1-3 Terra Agrícola de Alta, Média e Baixa Produtividade de Grãos (soja)

Esta tipologia de uso, nos seus três níveis de produtividade, ocorre em boa parte do Estado, exceções para os mercados das regiões Metropolitana (MRT 07), com pouca ocorrência e rara no Litoral (MRT 08). Suas áreas e produtividades mais pronunciadas ocorrem, sobretudo, na região do Planalto Rio-Grandense (MRT 02).

Esta cultura associou-se sobremaneira a uma opção de cultivo de verão para aqueles fazendeiros-granjeiros da região central do Planalto, sobretudo estabelecendo-se e conquistando a pradaria. Foi naqueles ondulantes campos de

⁵ Das descrições das 23 tipologias de uso detêm-se naquelas mais pronunciadas e que de certa maneira perfazem a grande parte dos movimentos nos mercados de terras em cultivos com soja, terras de várzea em cultivos de arroz, terras de pastagem nativa e terras com reflorestamentos.

barba-de-bode, que as constantes queimadas inverno-primaveris tornavam rebrotes mais palatáveis ao pastoreio *vacum* – onde, num passado não muito distante, produziram-se os rebanhos mueres que abasteciam o Brasil central – e sobre uma estrutura agrária concentrada que a cultura da soja se desenvolveu.

Aproveitando e se associando a uma incipiente, e bem sucedida, inovação tecnológica⁶ do cultivo do trigo e como opção de cultivo de verão, teve suas primeiras explorações econômicas e acabou, após o caso tritícola, consolidando-se como opção principal.

Daquela zona central do Planalto irradiou-se da zona setentrional – Alto Uruguai – e oriental – até o sopé da Serra do Planalto – tipicamente coloniais e de policultivos. Destas regiões incorporou na exploração parcelas significativas do colonato de descendência europeia e daí e com quem se espalhou primeiramente para o restante do Planalto Rio-Grandense, não sem antes deitar abaixo muito da exuberante mata de pinhais, depois para o Brasil central, primeiramente fazendo marcha e aquerenciando-se no Oeste dos outros dois Estados sulinos. Nas últimas duas centúrias a expansão – num terceiro processo expansionista – aquinhoou e conquistou vastas extensões de terras sobre o campo nativo na metade Sul do Estado, sobretudo Missões (MRT 10), Campanha (MRT 01) e Fronteira Oeste (MRT 09).

Na sua zona tradicional e mais representativa de produção – o Planalto – e naquelas unidades produtivas mais características, as granjas, a pecuária reporta-se, em alguns casos, a certa integração lavoura-pecuária, onde esta é praticada durante o período hibernar, sobre pastagens cultivadas. Ocorre a engorda de novilhos trazidos das pastagens naturais da metade Sul do Estado⁷. De resto, em algumas propriedades e nas suas terras de qualidades inferiores, não aptas e/ou dificultosas de mecanização, p.ex.: dobradas, com afloramentos, etc. se pratica uma pecuária nos remanescentes campestres.

De maneira geral pode-se registrar que grande parte da dinâmica do mercado terras no RS atualmente se dá em função desta cultura. Seus rearranjos, sobretudo no Planalto Rio-Grandense, condicionam migrações de pequenos ou médios granjeiros, expansões de cultivos, etc. e tudo isso sobre terras mais baratas em outras regiões (compras e arrendamentos). De tudo isso parece faltar terra, pois afinal muito proprietário comporta-se unicamente como comprador⁸.

⁶ O que comumente se compreende por Revolução Verde. Para maiores informações sobre o estabelecimento e evolução dos cultivos de soja no RS pode-se consultar Conceição (1984).

⁷ O período de pastoreio efetivo geralmente varia de dois a três meses e principalmente sobre aveia, azevém e alguma leguminosa.

⁸ Uma das fontes, um médio produtor, percebe que o preço da terra está inviabilizando novas aquisições e de maneira taxativa expressa que “seu neto não mais será produtor de soja, os granjeiros ficarão com tudo”.

De resto, como não poderia ser diferente, o mercado de terras para cultivos de soja guarda estreita e intrincada relação com o comportamento dos preços internacionais desta *commoditie* e como a maioria – se não todos⁹ – dos negócios são indexados em preço/produto, muito da flutuação monetária (do preço da terra) dá-se em função da própria variação de preços da soja. Registre-se também que é nesta exploração onde seguramente ocorrem as mais significativas diferenças absolutas entre os ganhos da exploração da terra e o seu preço de mercado. Muitos granjeiros quando instados das motivações as justificam em termos de custo de oportunidade – “não sabem fazer outra coisa” – e de preservação do patrimônio – “bem de raiz” / “terra não perde valor”. Estas últimas corroboram claramente com aquele modelo teórico dos determinantes dos preços das terras, onde as quase rendas, advindas do ganho patrimonial capitalizado é importante atributo na formação do preço (Reydon, 1992).

Em termos gerais os cultivos com a soja já dão os primeiros sinais de certa estabilidade em termos de extensão¹⁰. Acréscimos estão limitados a áreas com sérias restrições – tanto climática como de solos – e que além de acarretarem custos marginais as suas respectivas incorporações, incrementam significativamente as possibilidades de frustrações de safras. Contudo, pequenos aumentos de cultivos são possíveis – principalmente em remanescentes de campo nativo – e intrinsecamente relacionados com os preços internacionais da soja, ausência de frustrações de safra (que em certo sentido se contrapõe a expansões futuras) e também o desempenho de outras atividades agropecuárias.

2.2.4-5 Terra Agrícola para Arroz (com e sem água)

O rápido estabelecimento e expansão do cultivo do arroz irrigado no Rio Grande do Sul, inicialmente, esteve associado a sua relativa capacidade de atração de capitais de outros setores menos rentáveis da economia e/ou em franco declínio, Bescow (1986) relaciona os do charque. Depois, some-se a uma bem-sucedida organização dos produtores; uma extraordinária proteção do Governo – alfandegaria e de preços mínimos –; uma política de expansão de crédito através de banco oficial; uma base técnica de cultivo se aperfeiçoando constantemente e tudo isso, na existência de um mercado consumidor interno ainda não suprido deste alimento (Pébayle, 1971; Bescow, 1986).

A espacialização destes cultivos, por aqui, segue os serpenteios de rios, costas de lagoas e adjacências de grandes barragens. De maneira geral a concentração do cultivo dá-se na metade Sul do Estado naqueles solos típicos de

⁹ Esta indexação ainda não é absoluta para os mercados da metade Sul do Estado.

¹⁰ Nos últimos 10 anos os incrementos de cultivos foram na ordem de cerca de 4 % a.a., com área cultivada para a safra 2016/17 de aproximadamente 5,57 milhões de hectares (IBGE, 2017; CONAB, 2017).

várzea. Esta espacialização do cultivo corresponde fielmente àquelas unidades pedológicas aptas para o desenvolvimento da cultura, além da garantia hídrica necessária para a irrigação (Pinto et al. 2004; Weber et al. 2007).

Para Pébayle (1971) as várzeas para arroz situam-se entre as baixas planícies inundáveis e as colinas consagradas às culturas não irrigadas e a criação e, geralmente, correspondem aos vastos terraços que ocupam as margens das lagunas litorâneas e dos rios pertencentes às duas redes hidrográficas, do Jacuí e do Uruguai. Tratam-se de várzeas úmidas, porém raramente inundáveis.

As áreas cultivadas com arroz irrigado no RS têm se mantido estáveis, com pequenas oscilações, por mais de uma década e giram em torno de um milhão de hectares (IRGA, 2006; IRGA 2015 e 2016; Weber *et. al.* 2007).

Baseado no levantamento de classe de capacidade de uso das terras, levado a cabo no início dos anos setenta, pela mesma equipe que posteriormente integraria o projeto RADAMBRASIL, no RS enquadraram-se com classe IVi uma extensão de cerca de 2,92 milhões de hectares (INCRA, 1973). Como se sabe – Lepsch *et al.* (1983) – trata-se de terras com restrições decorrentes de risco de inundação e com parte significativa com aptidão para cultivo do arroz em sistema de irrigação por inundação. Já no tocante as unidades pedológicas predominantes nestes cultivos destacam-se, notadamente, Chernossolos e Planossolos (Pinto et al. 2004; IBGE, 2003). Além destas unidades pedológicas, cultiva-se também em Neossolo Regolítico – principalmente entre Uruguaiana e Alegrete, ao longo da BR 290, p.ex.: no Plano Alto, e no entroncamento desta com a BR 377, em direção a Quaraí, p.ex.: próximo ao Cerro do Jarau. Dessa maneira a tipologia de uso “Terras Agrícolas para arroz” aqui adotada reporta-se àquelas terras de várzea que são efetivamente cultivadas com arroz e comercializadas para este fim e, que de resto geralmente são manejadas de maneira integrada a pecuária de corte, sejam no sistema denominado três cortes, seja no simples pastoreio da soca no inverno¹¹.

Tanto os aspectos de natureza do meio físico – que recomendam o cultivo – quanto o seu efetivo cultivo configuram a real existência de um mercado específico para terras com esta tipologia de uso no RS. Mercado condicionado especificamente – e isto é particularidade, ao menos historicamente¹² – em função do tipo de exploração e com agentes bastante particulares.

Particularidade desta exploração e que, em certo sentido, configura o mercado destas terras é uma significativa separação entre propriedade fundiária e sua exploração capitalista. Beskow (1986) analisou este fenômeno para esta

¹¹ Pode-se considerar que inclusive há uma defasagem entre áreas aptas/recomendadas e àquelas cultivadas com arroz. Admite-se que apenas parte desta diferença advém de aspectos inerentes a tecnologia de cultivos – práticas de pousio, integração lavoura-pecuária e/ou rotação no sistema denominado “três cortes” – o grosso realmente advém de aspecto estritamente econômico.

¹² Ocorre que dificilmente um imóvel com relativa condicionalidade para esta exploração pode ser convertido em outra tipologia de uso; diversamente pode ocorrer em outros casos.

cultura, em todo o Estado Rio Grande do Sul, em 10 safras agrícolas ao longo de 1944 a 1979. Os resultados apontam para uma média de áreas cultivadas em sistema de arrendamento em torno de 66% da área total cultivada. Configuração que parece continua válida, já que pelo censo da lavoura de arroz irrigado, para a safra 2004/2005, o arrendamento corresponde a 60,34% (IRGA, 2006). Esta especificidade, configura que significativa parcela de acesso à terra para cultivo ocorre via arrendamentos e, em grande parte observa-se proprietários optando pela manutenção destes capitais em suas carteiras de investimentos – usufruindo da renda fundiária e acumulando sobrevalorizações do próprio capital fundiário.

Na classificação tipológica de uso das terras para cultivo de arroz – procurando também responder a variação de preço de mercado – ainda adotou-se a questão do acesso à água (própria e comprada). Garantias hídricas – próprias do imóvel ou via arrendamentos – são fundamentais no enquadramento para Terras Agrícolas para arroz.

Muito embora o cultivo do arroz no RS possua certa tradição e relativa contribuição na economia regional, em função de aspectos inerentes a esta cadeia produtiva observa-se, ainda que de maneira inicial e reduzida, certas tentativas de conversões de cultivos – sobretudo com a cultura da soja. Em certo sentido os rizicultores demandam aquilo que inicialmente alavancou os cultivos: proteção econômica na forma de tarifas alfandegárias e que atingiam o arroz importado e também uma garantia de preços mínimos. Para Pébayle (1971) esta proteção econômica sem precedentes explica o crescimento dos cultivos muito mais do que o meio físico. Assim, a despeito da grande tecnologia destes cultivos no RS – e da enorme evolução em relação àquela impressão de precariedade e instabilidade dos cultivos, que surpreenderam o geógrafo francês Raymond Pébayle no início dos anos 60 – a questão da competitividade da cultura ainda é questão fundamental e muitas vezes decisiva na conversão destas terras para uso integrado ou até exclusiva da pecuária ou da soja.

2.2.6 Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja e arroz)

Trata-se de terras de imóveis rurais onde ocorrem estas duas explorações e com certa proporção nos resultados econômicos e de áreas. As duas culturas em questão reportam-se a cultivos de verão, onde a cultura da soja é semeada em terras altas e/ou de coxilhas e o arroz nas baixas ou de várzeas irrigáveis. De maneira geral cada gleba correspondente apresenta sérias limitações à permuta destes cultivos, ou seja, nas coxilhas não se pode cultivar o arroz, principalmente por solos inaptos (p.ex.: sem presença de camada impermeabilizante para a água da irrigação) e nas várzeas, notadamente por excesso de umidade e dificuldades de drenagem configuram-se inaptas para qualquer uso diverso do arroz ou alternativamente, a pecuária. Estes cultivos não se confundem com aqueles de

rotação de culturas ou manejos assemelhados (p.ex.: pousio), pois quando estas práticas são adotadas nestes imóveis são culturas diversas destas duas e/ou com pecuária ou pousio para as terras baixas.

De resto, admite-se em certo sentido que o cultivo do arroz procede-se na estrita observância da restrição de uso da gleba correspondente, ou seja, na impossibilidade de cultivo mais rentável (p.ex.: soja), de certa maneira também o uso de um capital fixo (terra e máquinas) na melhor opção possível.

2.2.7-9 Pastagem de Alto, Médio e Baixo Suporte

A fisionomia fundamental desta tipologia de uso é a formação campestre – predominantemente com espécies da família *Poaceae*.

Historicamente o RS teve na criação extensiva pecuária sua principal atividade. Esta convivência – gado x pastagem – data dos primórdios da formação da então Província do Rio Grande de São Pedro. Registra-se que a gadaria aqui se aquerenciou junto com os povoadores e principalmente pela ação jesuítica e que configura a formação campestre desta região, ao longo de cerca de três séculos de convivência, portanto proporcionando uma relativa tradição, no sentido histórico e econômico e um relativo clímax, no sentido ecológico.

A significativa presença de formações campestres no Estado reporta-se a região do bioma Pampa e, pela classificação das regiões fitogeográficas engloba as formações Savana Estépica e Estepe (IBGE 1992; Carneiro & Hasenack, 2009).

A formação Savana Estépica – a mais característica do bioma Pampa –, pelos dados do projeto RADAMBRASIL (IBGE 1986), que se reporta a levantamentos da década de 1970, a cobertura remanescente correspondia a 77,83% da original e pelos dados do ano base 2002, 45,24% (Carneiro & Hasenack 2009). A conversão de campo nativo – para diferentes usos –, da condição original (natural) até 2002, abarca uma superfície de cerca de 3,6 milhões de hectares, e significativamente com maior incremento pós década 1970 do que todo o período histórico anterior. Já a formação Estépica reporta-se, sobretudo a Serra do Sudeste. Os dados do IBGE (2017) também indicam esta magnitude de perda de campo nativo, 3,55 milhões de hectares.

Pelos dados de Carneiro & Hasenack (2009), para análises de 2004, os remanescentes da formação Savana Estépica mais significativas referem-se aos campos finos¹³ nos eixos Sant’Ana do Livramento – Alegrete – Quaraí (MRT 09) e formações características dos Campos de Cima da Serra, em São Francisco de Paula, Cambará do Sul e Vacaria (MRT 04). A formação campestre nos municípios do MRT 09 – para os anos base 2004-2006 – reporta-se a cifra de quase 50%

¹³ Gramíneas de boa qualidade e em solos rasos.

daquela original (Hasenack, *et al.* 2006). Os destaques em termos de preservação ficam com Sant'Ana do Livramento e Quaraí, com áreas superiores a 70% da vegetação original e Barra do Quaraí, Itaqui e Uruguaiana, com áreas de cerca de 12% a 28% de remanescente de campo nativo (Hasenack *et al.* 2006). Já para a formação campestre enquadrada na classificação fitogeográfica Estepe, os remanescentes referem-se sobretudo a Serra do Sudeste (MRT 01)¹⁴.

Para a FARSUL (*sd*; p. 33) “é possível imaginar que os melhores solos estejam sendo ocupados por lavouras anuais e que a pecuária extensiva esteja cada vez mais restrita às áreas que representam situações mais críticas em termos de sustentabilidade”. Isso é o que realmente se constata pela relativa preservação dos denominados campos duros ou campos finos de Sant'Ana do Livramento à Quaraí e ao Alegrete e daqueles campos pedregosos e com afloramentos e/ou dobrados da Serra do Sudeste – Santana da Boa Vista e entornos.

Por toda a exposição de dados pode-se constatar a existência de uma tipologia de exploração pecuária com pronunciado acento na Campanha (MRT 01), nos Campos de Cima da Serra (MRT 04) e na Fronteira Oeste (MRT 09). Realidade que não apenas constata-se pela relativa preservação do substrato que lhe dá sustento, como também pela persistência numérica de rebanhos, que ao invés de reduzir-se, até aumentaram. Naquele mesmo período (1976-2002) de redução de cerca de 3,6 milhões de hectares de pastagens nativas, houve um incremento de cerca de 1,46 milhões de cabeças de bovinos (IBGE, 2017). O efetivo bovino em 1976 reportava-se a cerca de 12,907 milhões de cabeças, em 2002 esse número aumentou para 14,371 milhões e, para 2016 contabilizava 13,59 milhões (IBGE 2017). Sorte diversa teve a ovinocultura, do início dos anos 90 – em 1992 com efetivos na ordem de 10,16 milhões de cabeças – reduziu-se em cerca 65% - em 2016 possui tão-somente 3,496 milhões de cabeças (IBGE, 2017). De resto esta redução da ovinocultura decorre de fatores alheios a qualquer tipo de pressão por conversão em outro tipo de exploração, embora indiretamente se ocupe este espaço (terra) com outra atividade. Existem ainda questões intrincadas relacionadas ao mercado de lã. De qualquer maneira o mercado de terras para a tipologia exploração pecuária não guarda diferenças para estes dois tipos de rebanhos, a despeito de certa configuração de uso daqueles campos mais rasos (afloramentos) para a criação ovina, todavia não se configurando em mercado particular.

2.2.10 Terra de Mata/Floresta com Pecuária

Trata-se de terras em terreno com declividade variando de suavemente ondulada a ondulada, profundidade efetiva do solo de moderada a muito rasa, com afloramentos de rochas e lajeados nos córregos, vegetação de Mata Atlântica, com

¹⁴ Os denominados campos sujos – p.ex.: destaques para os municípios de Caçapava, Encruzilhada, Santana da Boa Vista, etc.

Matas de Araucárias, vegetação em estado de regeneração, matas de galeria ou dispersas pelo campo, típicas da vegetação campestre com áreas encharcadas e ricas em matéria orgânica distribuídas na paisagem, são os campos de altitude da Serra Geral do Rio Grande do Sul. Neste tipo de vegetação campestre, de baixa lotação, por característica florística desfavorável para engorda, caracteriza-se pela falta ou baixa incidência de plantas forrageiras, em contrapartida a grande biodiversidade vegetal, a pecuária se sustenta em níveis de manutenção corporal e eventual crescimento em épocas específicas com a relação animal/área, mais favorável.

Para a situação das áreas com florestas plantadas (eucaliptos ou pinus), a pecuária, quando encontrada em consórcio com as florestas exóticas, é de baixa lotação ou pouco desenvolvida tecnologicamente e administrativamente. A condução da floresta se sobrepõe à exploração da pecuária, deixando o consórcio floresta-pecuária, com característica de complementação de uma atividade em relação a outra, e a manutenção da vegetação rasteira baixa entre um conjunto e outro de fileiras das árvores. O “lobby” das lavouras de grãos e instalações de maciços florestais, exerce grande pressão sobre os campos naturais da Serra Geral, convertendo áreas de preservação permanente, do Pampa Gaúcho, em áreas de exploração comercial, muitas vezes com consequências irreversíveis para a natureza.

2.2.11 Terra Agrícola para Grãos (soja) e Pecuária

De maneira assemelhada aquelas Terras Agrícolas de Altas Produtividades de Grãos (soja e arroz) tratam-se de terras de imóveis rurais onde as explorações são praticadas de maneira conjunta e com certa proporção nos resultados econômicos. Aqui não se deve confundir com certo sistema de integração lavoura-pecuária. Trata-se de áreas diversas do imóvel onde geralmente, a pecuária é praticada sob viés de restrição de uso da respectiva gleba, sobretudo para cultivos de lavouras, ou seja, a pecuária é praticada em terras não passíveis ou dificultosas para cultivos de lavouras.

2.2.12 Terra Agrícola para Arroz e Pecuária

Áreas para cultivo de arroz no RS estão cada vez mais ampliando a integração da lavoura/pecuária. Tal modalidade de produção pode trazer como benefícios melhores resultados agroeconômicos, quando comparado com tais culturas exploradas separadamente. Tal atividade também proporciona uma maior conservação ambiental, tendo em vista o corte da monocultura (arroz) aumentando o tempo para a degradação de agroquímicos, maior possibilidade de redução no nível de pragas e plantas daninhas provenientes da lavoura de arroz. Além do mais

a resteva de arroz irá aumentar a reciclagem de matéria orgânica o que levará a uma melhoria na fertilidade do solo.

Tais mercados foram observados na região da Campanha MRT 01 e na região da Fronteira Oeste MRT 09.

2.2.13 Eucalipto/Acácia

Para efeito deste levantamento considera-se Terras Reflorestamentos eucalipto/pinnus/acácia somente aquelas que são cultivadas em sistemas monoculturais, geralmente em áreas com restrições de uso no caso de pequenas propriedades rurais e também em médias e grandes propriedades rurais. No caso do RS concentra-se espacialmente em determinadas localizações e estão associadas, sobretudo, ao fornecimento de lenha, celulose, e madeira e, chegam a configurar, de certa maneira, um mercado específico de terras para este uso.

Se, por um lado, as referências históricas de introduções de espécies florestais exóticas no RS venham de longa data – p.ex.: o eucalipto com Assis Brasil, ainda em meados do século XIX –, por outro, as explorações praticadas de maneira comercial e em escala somente acentuam-se a partir das décadas de 1960 e 1970, associadas, sobretudo a um papel indutor do Estado Brasileiro (AGEFLOR, 2017a).

Além deste marco histórico dos cultivos comerciais florestais no RS acresce-se outro, também de índole expansionista e atrelado a incentivos estatais, agora do Estado do RS e não da União. Reporta-se ao Proflora, implantado em 2004, pelo governo do Estado do RS, com linha de financiamento do BNDES. O foco estava principalmente na metade Sul, argumentava-se como alternativa econômica para a região.

Das espécies florestais exóticas cultivadas de maneira significativa destacam-se três: acácia, pinnus e eucalipto.

Os cultivos de acácia foram os primeiros a se estabelecerem de maneira comercial no RS e se referem ao final dos anos 20 – 1928 – e estiveram fortemente atrelados à extração do tanino e assim associados ao setor de curtume, sobretudo nos vales do Caí, Sinos e Paranhana – p.ex.: inicialmente por Monte Negro, São Sebastião do Caí, Igrejinha, etc. – (AGEFLOR, 2017a). Atualmente a espacialização destes cultivos ainda guarda intricada relação com estes espaços, além de uma relativa dispersão rumo ao sul do Estado. Ocorrem ao longo de uma linha imaginária de São Sebastião do Caí até Jaguarão, com notável concentração de um agrupamento de grande número de pequenos cultivos ao norte e em maiores propriedades, ao sul (AGEFLOR, 2017b). Em termos de extensões de cultivos, a partir de 2010 ocorre certa estabilidade – e que representa uma redução de mais

de 50 % em relação às áreas cultivadas no período precedente – com área média de cerca de 93 mil hectares, para os últimos sete anos (AGEFLOR, 2017c).

Já o estabelecimento de cultivos comerciais de pinus reportam-se àquela época dos incentivos governamentais – União – das décadas de 60 e 70 passadas, inicialmente na Serra Gaúcha e, posteriormente no Litoral (AGEFLOR, 2017a). Estes primeiros cultivos serranos procuraram, de certa forma, substituir matéria-prima a partir do pinheiro brasileiro, com reservas praticamente esgotadas e, aqueles na faixa litorânea se associavam, no aspecto econômico, a busca de alternativa produtiva para a região e, no aspecto ambiental, prática de contenção de dunas (AGEFLOR, 2017a).

De certa forma a espacialização geográfica dos cultivos comerciais de pinus – em grande parte e apesar da relativa dispersão dos cultivos¹⁵ – ainda ocorrem associadas aquelas duas regiões tradicionais. Nos Campos de Cima da Serra (com destaque para os municípios de São Francisco de Paula, Cambará do Sul, Bom Jesus, Jaquirana e São José dos Ausentes) onde se cultiva em terrenos de encostas (declividades acentuadas) e solos pedregosos e/ou com afloramentos, onde partes significativas destes cultivos são praticadas por indústrias moveleiras e serrarias e faixa litorânea, com acentos para os municípios de Mostardas, São José do Norte, Rio Grande e Santa Vitória do Palmar (AGEFLOR, 2017ab). Estes cultivos estão praticamente estáveis e perfazem atualmente cerca de 265 mil hectares (AGEFLOR, 2017c).

Para a cultura do eucalipto, desde aquela pioneira introdução no RS, com usos inicialmente como sombras e quebra-ventos a cultura espalhou-se para os mais diversos rincões, associando-se tanto a agricultura familiar como patronal no fornecimento de energia (lenha) e madeira para construções (sobretudo para mestres e palanques de cercas, também tábuas, etc.), passando pelos fornecimentos de dormentes para as construções das estradas de ferro e postes de rede elétrica, até os cultivos comerciais em escala, a partir de 1968, tem-se um século de história.

Do estabelecimento destes cultivos comerciais – que igualmente beneficiam-se de incentivos fiscais – que se associam a obtenção de madeira sólida e celulose, inclusive ensejando instalação de fábrica de celulose de fibra em região produtora, dá-se a configuração de mercado de terras específico para este tipo de uso e não mais naqueles moldes iniciais dos primeiros cultivos, onde geralmente estavam confinadas aquelas sobras do imóvel, ou seja, que não eram destinadas ao uso principal.

De acordo com os dados da AGEFLOR (2017c) nos últimos dez anos a taxa de crescimento médio das áreas cultivadas foi de 9,51 % a.a., perfazendo, para o

¹⁵ Com destaque para os municípios de Encruzilhada do Sul e Piratini, com áreas de 42.532 ha cultivados (AGEFLOR, 2017c).

último levantamento – 2016 – 426,7 mil hectares de florestas. Apesar da significativa distribuição dos cultivos comerciais, as regiões Central, Sul e Vale do Rio Pardo respondem por 53 % das áreas cultivadas (GEFLOR, 2017c).

Em todas estas regiões manifesta-se certa continuidade cíclica dos cultivos, colheita e replantio, e assim a configuração de uma demanda e/ou oferta de terras para este uso específico. Exceção apenas para a região da Campanha e da Fronteira Oeste – as mais recentes nestes cultivos – onde, notadamente a partir de meados da década passada houve grandes aquisições de terras e cultivos de eucaliptos por parte de indústrias de celulose, incrementados também por certo sistema de parceria florestal¹⁶ e que atualmente observa-se em crise. Sem adentrar-se em análise de questões jurídicas – que embaralharam os aspectos cartoriais e de domínio –, nem em questões puramente setoriais e de problemas específicos da cadeia produtiva da celulose, apenas admite-se que já não mais existe demanda e/ou oferta – mercado – de terras para cultivos de eucaliptos, tanto na Campanha como na Fronteira Oeste¹⁷. Foi um mercado que teve seu nascimento e declínio ainda antes de terminar seu primeiro ciclo produtivo¹⁸. Nestas regiões (MRT 01 e MRT 09) as aquisições de terras e parcerias se realizaram com atuação de apenas dois compradores (Aracruz Celulose e a Azenglever) e de certa maneira condicionados a comprar – bastante e em curto tempo – terras num mercado tipicamente pulverizado¹⁹. As sobrevalorizações foram as resultantes e, mesmo quando do alijamento daqueles compradores, os preços passaram a um novo patamar referencial.

2.2.14 Reflorestamento (pinnus)

Mercado encontrado na região 08 MRT Litoral, além de haver o cultivo de pinnus na região de Campos de Cima da Serra, associada com cultivos de eucalipto. O cultivo de pinnus na região litorânea foi observado em solos com características arenosas onde se encontra o município de São José do Norte. Na cadeia produtiva de pinnus se destaca a indústria moveleira, a produção de celulose de fibra longa (matéria prima para a fabricação de papel de maior resistência) e a extração de resina. No mercado MRT Litoral podemos observar que os menores valores de terra estão atrelados ao reflorestamento, tal constatação de valores mais baixos pode ser feita devido à baixa fertilidade destes solos, bem

¹⁶ Não há alterações dominiais, apenas rearranjo no sistema produtivo e gerencial.

¹⁷ Sobretudo os preços da celulose no mercado internacional, depois e em aspecto bem menos significativo, e quiçá correlacionado com o principal, questão logística de instalação de unidade fabril.

¹⁸ O ciclo produtivo – do ponto de vista da economia florestal – atingiu seu ápice por volta dos oito anos pós-plantio, a partir daí a curva econométrica estabiliza-se e agora – cerca de 12 anos pós o grosso dos plantios – admite-se, inclina-se.

¹⁹ Fragmentado no sentido das vastas extensões do pampa que, por óbvio, afasta-se daquela das regiões coloniais.

como sua baixa qualidade na estrutura física, o que torna estes solos praticamente inaptos para culturas anuais.

2.2.15 Terra Agrícola para Reflorestamento (pinus/eucalipto)

Mercado encontrado na Região dos Campos de Cima da Serra MRT 04. Mercado muito semelhante ao dos itens 2.2.14 e 2.2.13. O que se observa neste mercado é que mais uma vez as áreas de reflorestamentos englobam os menores valores de terras. No MRT 04 o município de São Francisco de Paula que se caracteriza por esta tipologia. Valores mais baixos nesta região são encontrados apenas na tipologia Terra de Mata/Floresta com pecuária.

2.2.16 Agricultura Familiar

Dentro desta categoria procurou-se enquadrar todos aqueles dados de mercado (imóveis negociados, em ofertas e opiniões) com explorações em sistema de policultivos com ou sem explorações pecuárias e que se enquadravam no conceito legal de agricultura familiar. As ocorrências destas áreas dão-se, sobretudo, em regiões coloniais típicas que ocorrem em praticamente todos os mercados – p.ex.: em grande parte da região do Alto Uruguai e também próximo a este rio no MRT 02; na região Santa Maria/Candelária no MRT 05; Pelotas a Guaíba no MRT 06; Rio Grande, Terra de Areia no MRT 08; São Luiz Gonzaga no MRT 10 – e muitas vezes estão associadas a terras com relevo forte ondulado a montanhoso e solos rochosos e com afloramentos.

Neste tipo específico de agricultura familiar – a do policultivo - talvez seja onde ocorram problemas mais marcantes em termos de sucessão da atividade, assim como mercado mais movimentado (vendas e ofertas) e, geralmente, desde que não apresentem sérias restrições, são incorporados nas grandes granjas de cultivos de soja; em outros casos – quando próximos a centros urbanos – em propriedades com pequenas áreas aproveitáveis, convertem-se em sítios de lazer.

Para casos específicos de agricultura familiar com destaque para uma exploração preponderante, optou-se por enquadrá-la em função desta exploração. Assim, muito embora a grande parte dos imóveis com fruticultura, horticultura, viticultura (p.ex.: no Vale do Caí, na Serra Gaúcha e nos Campos de Cima da Serra, nos MRT'S 03, 04) e tabaco (MRT 05) sejam praticados tipicamente pela agricultura familiar, para este trabalho as suas denominações seguem a exploração predominante.

De maneira geral para todos estes tipos de agricultura familiar, tanto para aquelas mais especializadas, quanto aquelas com explorações diversificadas, e, sobretudo para aquelas parcelas com certo dinamismo e relativa eficiência

econômica, um de seus aspectos fundamentais é a sua ancoragem na agroindústria.

2.2.17 Terra Agrícola para Produção de Fumo

A cultura do tabaco é essencialmente cultivada pela agricultura familiar, assim, sua espacialização geográfica guarda estreita relação com as regiões tipicamente coloniais no RS. Os dados da associação fumageira: 272 municípios produtores, 86 mil produtores, 175 mil hectares cultivados e produção de 376 mil toneladas (AFUBRA, 2013). Para a safra 2015/16 o cenário é assemelhado para toda a região Sul: são 144.320 propriedades produtoras, 271.070 ha cultivados, com produção de 525.221 toneladas e comercializados a um preço médio de R\$ 9,96/kg (AFUBRA, 2017). Por estes dados observa-se a pequena extensão de cultivo por propriedade – média de pouco mais de 2 ha – limitação associada a significativa demanda de mão-de-obra em algumas épocas específicas da cultura e que de certa maneira dá o tom destes cultivos.

Para efeitos deste Relatório a tomada de informações de dados de mercado reporta-se tão-somente aquela zona onde os cultivos são mais expressivos – Santa Cruz e região –, onde praticamente toda produção de tabaco desenvolve-se de maneira integrada, com aquelas características típicas deste sistema.

Nesta região a cultura do tabaco também ocupa fração pequena das áreas dos imóveis rurais e, se por um lado representa a principal fonte de renda do estabelecimento; por outro, não ocupa a maior parte da área cultivável. Destas outras áreas, geralmente, pratica-se policultivos ao mercado ou autoconsumo, além de extensões para pecuária, muitas vezes de tração.

No momento atual os cultivos de tabaco enfrentam forte resistência e pressão para reversões para outras atividades. Convenções e/ou tratados internacionais, que o Brasil assinou, configuram-se no aspecto institucional deste processo, que de resto também é alvo de movimentos antitabagistas. A persistência dá-se por fatores quase que estritamente econômicos²⁰. Trata-se de uma atividade observada de maneira contraditória pela sociedade e Governo – não pelo produtor –, por um lado, pelos males ao consumidor e pelos problemas aos cultivadores advindos de tratamentos fitossanitários; por outro, as inegáveis vantagens econômicas e sociais advindas da cadeia produtiva.

²⁰ Admitem-se outras contribuições para a permanência – econômicas apenas indiretamente – como, por exemplo, a questão da integração que, de certa maneira “resolve” questões de comercialização, a questão de certa profissionalização do agricultor (o saber fazer).

2.2.18 Fruticultura (maçã/uva)

Trata-se de fruteiras de clima temperado, assim as configurações de cultivos destas duas culturas estão por demais associados a determinadas regiões geográficas do Estado capazes de garantir um acúmulo de horas de frio suficiente para superar o período de dormência.

A cultura da macieira, por ser mais exigente em frio, cultiva-se naquelas regiões de altitude mais elevadas, notadamente os Campos de Cima da Serra (p.ex.: Vacaria e região). Os primeiros cultivos são encontrados no final da primeira metade do século passado, no entanto, somente a partir dos anos 70 foi que a cultura se expandiu de maneira significativa e tendo no ano de 1998 marcado sua autossuficiência (Petri, 2011).

A área cultivada no RS está relativamente estável para o período de 2005-14, onde se notou um incremento tão-somente de 5,45 % e, ainda manifestado no início desta série (AGAPOMI, 2017). Na safra 2014 o Estado possuía em produção uma área de 14.517 ha, sendo que o município de Vacaria respondia por cerca de 47,5 % desta área (AGAPOMI, 2017). Nesta cultura – ainda de maneira mais pronunciada do que no caso das vinícolas em relação a uva – as indústrias do setor são as grandes responsáveis pelas diretrizes da exploração, que além de se constituírem em grandes compradores, com significativa capacidade de armazenamento, são também grandes produtoras de maçã.

Expansões de cultivo desta cultura estão por demais intrincados com aspectos de demanda interna e exportações. De certa forma o mercado interno, apesar do baixo consumo, não indica expansão a curto e médio prazo. Decorre que o consumo desta fruta é por demais associado a aspecto de renda²¹ – até uma determinada faixa –, o que na atual conjuntura pesa desfavoravelmente. Já quanto às exportações, aproveita-se uma janela no mercado europeu e assim as possibilidades de expansões são significativas. De resto avante-se ainda que possíveis cultivos sejam factíveis apenas nas regiões tradicionais, onde os preços das terras já se fazem sentir pela influência da expansão da soja. Assim, conclui-se tão-somente pela permanência destes pomares, com suas consequentes renovações, sendo que expansões de cultivos acarretariam uma queda no preço de mercado da fruta e invariavelmente não compensariam os gastos marginais na incorporação de áreas adicionais com suas respectivas formações de pomares.

2.2.19 Horticultura (batata-inglesa, cenoura e outras)

Terras em localizações bastante específicas, notadamente por existências de microclimas favoráveis a estes cultivos. Referem-se a regiões de altitude

²¹ Para saber mais ver Hoffmann (2000).

elevada – planalto de altitude – e de solos mecanizáveis e férteis, principalmente no aspecto de matéria orgânica.

Estes cultivos – o mais expressivo é o da batata inglesa e das crucíferas – ocorrem em amplo segmento de agricultura tipo familiar e também empresarial, em grande parte da região dos Campos de Cima da Serra, e que se condicionam tanto por determinantes naturais – como já se disse – como também conjunturais decorrentes da própria estrutura da unidade familiar (p.ex.: mão-de-obra) e mais ainda devido à proximidade de um mercado consumidor um tanto amplo (p.ex.: Caxias do Sul). As dinâmicas e cadências destas explorações dão-se naquelas explorações tipo patronal e também nas unidades familiares (propriedades) capitalizadas e que conseguiram acompanhar os processos de inovações técnicas e que possuem gerenciamento eficiente.

A mão-de-obra empregada é significativa e até bastante expressiva para períodos específicos – p.ex.: colheita – e assim, como também ocorre com a maçã e a viticultura, proporcionam certo fluxo sazonal de trabalhadores (p.ex.: muitos são pequenos agricultores em outras regiões). Um exemplo característico desta exploração reporta-se àquelas terras hortadas de São Francisco de Paula, próximo ao distrito de Tainhas, em cultivos de batata inglesa (*Solanum tuberosum* L.). Nesta migrorregião – Vacaria – para o ano de 2016, segundo dados da pesquisa de produção agrícola municipal, a área cultivada reporta-se a quase 10 mil hectares (IBGE, 2017).

2.2.20 Vitivinicultura

Esta região possui característica de planalto basáltico, onde a topografia fundamental quase que exclui as formas planas a onduladas, para manifestar as mais acidentadas e confluindo muitas vezes em vertentes ou linhas de talwegues ravinadas. Nesta paisagem, nos flancos e encostas, mesclada por significativas matas nativas, matiza-se os toques característicos dos tradicionais parreirais serranos.

A evolução das áreas cultivadas, no período de 2008-12, foi de menos de 1% a.a., sendo que em 2012 se tinha 41 mil hectares, onde somente cinco municípios serranos – Bento Gonçalves, Caxias do Sul, Flores da Cunha, Farroupilha e Garibaldi – concentravam cerca de 52 % da área total cultivada no Estado (Mello & Machado, 2013). Característica notável destes cultivos serranos é o significativo número de propriedades produtoras, sendo que pelos dados do cadastro vitícola do Estado, citados por Mello & Machado (2013), em 2012 e naqueles cinco municípios existiam quase 16 mil produtores. Por estes mesmos dados observa-se, para o mesmo período de 2008-12, que este número de produtores manteve-se praticamente estável, aumentou pouco menos de 4 % (Mello & Machado, 2103).

Na coleta de dados de mercado para esta tipologia de uso se constata empiricamente que esta permanência de produtores na atividade – mais do que indica a capacidade de reprodução desta exploração – dá-se na maioria das vezes em processos sucessórios familiares e assim, de certa forma, mascara as informações e/ou dificulta a obtenção dos preços das transferências das propriedades rurais.

A expansão da viticultura para outras regiões – notadamente a Fronteira Oeste e Serra do Sudeste – não configurou a formação de mercado específico de terras para esta tipologia. Nesse sentido, de expansões, há que se observar que o traço fundamental é dado pelas vinícolas. Foi assim para os estabelecimentos de uvas finas nas regiões de Sant’Ana do Livramento, Bagé e Encruzilhada do Sul, por exemplo. As buscas por determinado *terroir* é o móvel destas vinícolas, no entanto, as pequenas aquisições e em locais com características muito específicas, dificilmente formará um mercado de terras estável para esta tipologia de uso fora das regiões da Serra e dos Campos de Cima da Serra.

Traço característico e que também influencia nos preços das terras para esta tipologia de uso – na região serrana – é que muito da atração de capital por parte de vinícolas cultivadoras de uvas, dá-se em função da previsão de sua remuneração (previsão de lucro do capital investido) e também uma dosagem de *glamour*²².

2.2.21 Limitação de Uso

São áreas onde o relevo muito acidentado dificulta o cultivo principalmente de culturas anuais e também de culturas perenes, onde a mecanização agrícola não pode ser empregada na maioria dos casos. Áreas estas que possuem restrições de ordem ambiental. Caracterizam-se pelos remanescentes de matas nativas ou em processo de regeneração. Mercado encontrado na região dos Campos de Cima da Serra MRT 04 onde os valores observados são os menores para este mercado regional.

2.2.22 Loteamento para Sítios de Lazer

São terras de imóveis rurais localizadas especificamente no MRT 07 – Metropolitano. Nestas localizações – p.ex.: região de Morungava, no município de Taquara; interiores de Canela, Gramado, Viamão, Porto Alegre, etc. – a valoração das terras está estritamente relacionada com aspectos recreativos e /ou

²² Veja-se, p.ex.: os casos associados ao enoturismo, também a compra de cotas-parte de produções de vinho, com a conseqüente participação do comprador na elaboração do vinho, etc.

imobiliários. As extensões destes imóveis geralmente são inferiores ao módulo fiscal correspondente (p.ex.: menores que 20 ha).

De maneira geral, muito embora estes imóveis enquadrem-se na categoria de rurais (p.ex.: prédio rústico, de unidade contínua²³, etc. e se localizam fora dos perímetros urbanos), a dinâmica de seu mercado dá-se por variáveis externas à agropecuária, ao menos no aspecto do comprador. Decorre que em fração significativa deste mercado, o comprador é sitiante e o vendedor, agricultor familiar em abandono da atividade²⁴. Portanto, sua tendência se associa tanto aos aspectos urbanos e de crescimento econômico – pelo lado da demanda – e, aspectos rurais, de abandonos da atividade agropecuária, pelo lado da oferta.

2.2.23 Zona de Expansão Urbana-Rural

Trata-se de zonas de mercados muito específicas e notadamente vinculadas a centros urbanos prósperos e expansivos. Zonas de terras intermediárias entre aquelas Terras para Sítios de Lazer e de terrenos ou loteamentos urbanos. Muito embora nestas terras se pratique atividades agropecuárias, estas são contingenciais e muitas vezes apenas na intenção de iludir o fisco²⁵ e aguardar “redenção” dos loteamentos urbanos e da construção civil. Nesse sentido admite-se que ocorrem – em locais próximos – em quase todos os municípios com certa pujança urbana, no entanto, para os resultados deste trabalho catalogaram-se aquelas mais representativas, que ocorrem na Região Metropolitana (MRT 07), p.ex.: nas pequenas lavouras de arroz irrigado na zona sul de Porto Alegre; no interior de Viamão e próximos às rodovias; nas margens da BR 290, com pecuária e arroz, em Nova Santa Rita. Geralmente referem-se a um mercado de terras com pequenas extensões – pouco acima da fração mínima de parcelamento.

Toda a dinâmica deste mercado dá-se por fatores estranhos a atividade agropecuária e, ainda de maneira mais pronunciada do que aquelas terras para sítios de lazer.

O avançar deste segmento de uso está fortemente ligado ao compasso do crescimento econômico, a manutenção de poder de compra de uma classe média desejosa de sossego e/ou qualidade de vida, do desenvolvimento urbano (aspecto da demanda) e por outro lado, do desempenho e da capacidade de reprodução e sucessão da agricultura familiar nestas paragens (aspecto da oferta).

²³ Conceito legal de imóvel rural, Lei 8.629/93.

²⁴ Seja por problemas de geração de renda por falta de capitalização, adoção de tecnologia, gestão, etc., seja por problemas de falta de mão-de-obra ou de sucessão do negócio.

²⁵ O imposto territorial rural (ITR) dá-se por uso e finalidade e não necessariamente localização e é deveras inferior ao IPTU.

2.3 Dados de mercado

Os dados de mercado – etapa IV do Módulo V – versam sobre informações de imóveis rurais que foram e/ou estão sendo negociados (NR), ofertas de venda (OF) e opiniões (OP). A catalogação destes dados, deu-se junto a uma rede de informantes, que em grande parte já são colaboradores do INCRA desde longa data e, que em sua grande maioria constitui-se de corretores de imóveis e técnicos do setor (p.ex.: assistentes técnicos rurais do Estado, de Cooperativas, de Prefeituras, etc.).

No recorte metodológico se primou por informações de negócios realizados e ofertas. Para apuração dos negócios realizados demandou-se, além das fontes tradicionais (imobiliárias e/ou outros intermediários), os dados de contratos em tabelionatos e guias de recolhimento de imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) junto às Prefeituras Municipais. Estes dados – declaratórios – foram checados, sempre que possível com um dos negociantes (vendedor ou comprador); na sua impossibilidade, via outro informante que conhecia a negociação (corretores, intermediários não registrados em Conselhos, advogados que redigiram os contratos, produtores rurais lindeiros e/ou que conheciam – mais ou menos – os termos da negociação, etc.). Para as ofertas usaram-se, notadamente, aqueles dados de imobiliárias e ou outros agentes intermediários que versavam de imóveis rurais que estavam na respectiva praça na condição de oferta de venda. Já para a confecção dos dados de opinião consultou-se agentes ligados ao setor (assistentes técnicos rurais, produtores rurais, corretores, etc.) e demandou-se uma estimativa de valor de mercado para imóveis rurais com determinadas características (tipologias de uso mais pronunciada para aquele município e/ou região do informante).

Para todos aqueles dados que envolviam pagamentos de maneira parcelada – ocorrência dominante para o mercado de terras no RS e geralmente com parcelas anuais e com prazos de até cinco anos²⁶ – ajustou-se as parcelas futuras para valor presente mediante uma taxa de desconto anual de 6% para as parcelas futuras. Do contrário, para aquelas parcelas com pagamentos já efetuados (p.ex.: negócios realizados no ano anterior) não se procedeu qualquer tipo de correção e/ou ajuste, tão-somente observou-se a contemporaneidade ou não (neste caso não se usou a informação) do negócio.

Já quanto às conversões de moeda-produto (principalmente sacas de soja por hectare) para moeda corrente usou-se o preço atual na respectiva praça de mercado.

²⁶ Estes prazos são bastante específicos e, em certo sentido, ajustam-se em função da liquidez do imóvel rural (diretamente relacionado à extensão da área e valor de mercado).

Para os dados oferta adotou-se uma taxa de desconto que visa, de maneira aproximada, a correlacionar o valor da oferta e o preço realmente negociado. A indicação deste deflator sempre buscado junto à própria fonte: qual a possível redução para uma efetiva negociação, do contrário adotou-se pesos de 0,85 e 0,90.

Os dados deste RAMT foram catalogados no período de maio a junho de 2017, exceção para os MRT'S 04 e 05 que, além de dados do primeiro semestre 2017, também tiveram dados coletados no segundo semestre de 2016. As informações de mercado perfazem número de 1.060, sendo 307 NR, 664 OF e 89 OP; coletadas junto a 320 informantes.

O critério de homogeneização dos dados de mercado segue, na medida do possível, o método adotado pela Autarquia nos procedimentos de avaliações de imóveis rurais: coeficiente de variação fixado em no máximo 30% no terceiro nível categórico; desvio padrão fixado em 15% em torno da média; amostra com mínimo de três elementos validos e excetuando o elemento opinião; separação entre valor total do imóvel e da terra nua (VTI e VTN).

Para a determinação de valores de benfeitorias não reprodutivas – para separar VTI e VTN – o critério foi à estimativa da própria fonte, quando instada, ou a sua relação e qualificação e assim por critério de reposição baseado no custo unitário básico²⁷ das construções e/ou outros critérios de engenharia de avaliação. Nos casos onde o peso relativo das benfeitorias, em relação ao preço total do imóvel, era muito escasso considerou-se como sendo preço total igual à terra nua. Já as benfeitorias reprodutivas (cultivos, por exemplo, pinnus, eucalipto, parreiral, etc.) não foram avaliadas/estimadas, apenas a terra nua e também para compor dados desta tipologia considerou-se também aquelas terras que estão no mercado para esta finalidade de uso²⁸.

3. Resultados

Os resultados dos levantamentos de dados de mercado para as 23 tipologias de uso de imóveis rurais são apresentados em tabelas seguintes (PPR/SR(11)RS/2017/MRT 01 a 10 e breves notas aos MRT'S 01 a 10). Registrando-se que nesta exposição prima-se pelo aspecto sumário, não se adentrando em aprofundadas análises teóricas e acadêmicas dos resultados²⁹.

²⁷ CUB (Sinduscon-RS, 2017).

²⁸ A grande maioria dos dados das tipologias de usos <<Viticultura>> e <<Fruticultura >> baseiam-se em dados de terras que são comercializadas ou que estão no mercado para este uso e não necessariamente já sob este uso. De qualquer maneira, admite-se certo descompasso, de todo difícil de aferir, entre preços de imóveis com uso já consolidado e o preço de terra nua acrescido de custos de implantação da respectiva cultura. Trata-se da vantagem da coisa feita.

²⁹ Maiores lastros teóricos sobre aspectos gerais do mercado de terras podem ser obtidos em: Reydon (1992), Plata (2001), Brasil (2006).

Os dados de mercado – a amostra – procura espelhar a realidade do mercado de terras no RS; assim, tem-se que o número de elementos catalogados (negócios realizados e ofertas) para cada tipologia de uso indica o movimento relativo deste tipo de imóvel em relação a todo o mercado de terras.

Dos contatos junto às fontes de informações ficou candente a manifestação que atualmente – tanto o ano 2016, como 2017 – o mercado de terras rurais tem sofrido uma estagnação, até com queda nos negócios realizados, ofertas e demandas³⁰. Conjecturam – estes mesmos informantes – que grande parte da demanda por terras dá-se a partir de produtores de soja, sobretudo aqueles do Planalto e Missões – MRT 02 e 10 –, que demandam terras cultivadas e cultiváveis (p.ex.: campo macio) para esta oleaginosa em quase todas as demais regiões. Admitem que este cenário de mercado retraído se dá em função da significativa desvalorização do preço da soja e também, em certo sentido, pela recessão da economia nacional e, em menor proporção, a instabilidade política.

Quanto aos compradores – a sua grande maioria –, reportam-se a agricultores e/ou pecuaristas profissionais, mas, onde suas aquisições de terras não visam a apenas capacidades de gerar renda, como também - inclusive já pagam por isso – prospectem capitalizações destes imóveis acima da inflação e até acima de alternativas de investimentos. No entanto, admite-se que o fenômeno da diversificação de ativos também se adiciona a este *menu*, no caso específico de uma parcela de compradores que já possuem amplos domínios de áreas cultivadas (p.ex.: aqueles grupos econômicos e/ou famílias que são compradores de terras e plantam áreas próprias com extensões superiores a 10 mil ha).³¹

Nas tabelas e nas notas aos mercados 01 a 10, expõe-se os resultados dos dados de cada mercado com sumárias observações.

³⁰ As reduções das negociações, em relação aos ciclos precedentes, ocorrem – segundo as fontes – em todos os Mercados; já as reduções de demandas são mais pronunciadas no MRT 01 (Campanha), MRT 09 (Fronteira Oeste) e MRT 10 (Missões) e das ofertas, sobretudo no MRT 02 (Planalto).

³¹ Aqui não se está advogando que o preço da terra forma-se dos resultados de processos que ocorrem internamente ao setor agrícola. Decorre que este levantamento do RAMT reporta-se a um período estanco e não se procede a análises de séries históricas e seus desdobramentos com os movimentos cíclicos da economia, o que invariavelmente manifestaria outras variáveis. Para maiores aprofundamentos neste tópico consultar Brandão (1986), Brandão (1988) Rezende (1982), entre outros.

3.1 Mercado Regional de Terras Campanha – MRT 01

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 01 – CAMPANHA						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT1	11.307,48	9.611,36	13.003,60	11.651,85	9.904,07	13.399,62
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	17.489,80	14.866,33	20.113,27	17.890,56	15.206,98	20.574,15
Agricultura e Pecuária -	9.990,99	8.492,34	11.489,64	10.321,86	8.773,58	11.870,14
Pecuária -	4.712,87	4.005,94	5.419,81	4.998,63	4.248,84	5.748,43
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) -	17.475,77	14.854,41	20.097,14	17.879,88	15.197,90	20.561,87
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja e Arroz) -	17.633,60	14.988,56	20.278,64	18.000,00	15.300,00	20.700,00
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Arroz) e Pecuária -	10.422,97	8.859,52	11.986,41	10.616,67	9.024,17	12.209,17
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária -	10.043,96	8.537,37	11.550,55	10.398,03	8.838,32	11.957,73
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) -	6.586,96	5.598,92	7.575,01	6.879,21	5.847,33	7.911,09
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) -	3.979,76	3.382,80	4.576,72	4.251,23	3.613,55	4.888,92
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) - Caçapava do Sul e Encruzilhada do Sul	15.479,42	13.157,50	17.801,33	16.018,28	13.615,54	18.421,02
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) - Bagé e Dom Pedrito	19.412,79	16.500,87	22.324,71	19.733,05	16.773,09	22.693,00
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) - Piratini e Jaguarão	14.705,51	12.499,68	16.911,33	14.938,46	12.697,69	17.179,23
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja e Arroz) - Bagé e Dom Pedrito	17.633,60	14.988,56	20.278,64	18.000,00	15.300,00	20.700,00
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária - Caçapava do Sul e Encruzilhada do Sul	9.360,85	7.956,72	10.764,98	9.889,45	8.406,04	11.372,87
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária - Bagé e Dom Pedrito	10.453,98	8.885,88	12.022,07	10.630,88	9.036,24	12.225,51
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária - Piratini e Jaguarão	11.136,80	9.466,28	12.807,32	11.275,00	9.583,75	12.966,25
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) - Caçapava do Sul e Encruzilhada do Sul	6.380,15	5.423,13	7.337,17	6.730,33	5.720,78	7.739,88
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) - Bagé e Dom Pedrito	6.715,76	5.708,39	7.723,12	6.916,67	5.879,17	7.954,17
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) - Piratini e Jaguarão	6.697,18	5.692,61	7.701,76	7.000,00	5.950,00	8.050,00
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) - Caçapava do Sul e Encruzilhada do Sul	3.621,79	3.078,52	4.165,06	4.158,68	3.534,88	4.782,48
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) - Piratini e Jaguarão	4.316,09	3.668,68	4.963,51	4.388,00	3.729,80	5.046,20

Custo Médio por Família	Valor Total Médio (R\$/ha)
	R\$ 291.645,74

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 11.651,85) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25,03 ha) em assentamentos encontrados na região.

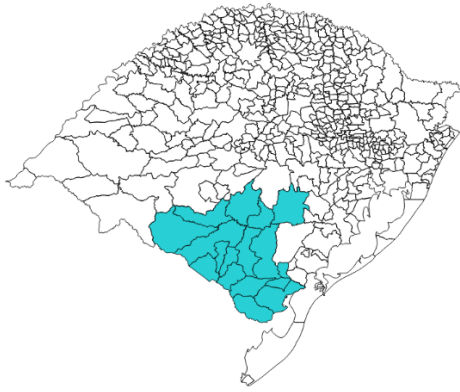


Figura 2: MRT 01 – Campanha.

Notas ao Mercado Regional de Terras Campanha – MRT 01

O Mercado Regional de Terras da Campanha – MRT 01 – é formado pelos seguintes municípios: Aceguá, Arroio Grande, Bagé, Caçapava do Sul, Candiota, Cerrito, Dom Pedrito, Encruzilhada do Sul, Herval, Hulha Negra, Jaguarão, Lavras do Sul, Pedras Altas, Pedro Osório, Pinheiro Machado, Piratini e Santana da Boa Vista.

Apesar da pesquisa do MRT 01 envolver todos os municípios supracitados, verificou-se, devido às semelhanças de solo, topografia e características regionais, uma tendência de concentração dos negócios e ofertas em três centros regionais, a saber: 1 - Caçapava do Sul e Encruzilhada do Sul (inclui-se Santana da Boa Vista); 2 - Bagé e Dom Pedrito (inclui-se Aceguá e Lavras do Sul) e 3 - Piratini e Jaguarão (inclui-se os seguintes municípios: Candiota, Pinheiro Machado, Pedras Altas, Cerrito, Herval, Pedro Osório e Arroio Grande).

Os valores mais elevados na região Bagé e Dom Pedrito ocorrem na parte caracterizada por solos profundos e férteis de topografia adequada a mecanização, ou seja, aptos para sojicultura. Os menores valores foram verificados em áreas denominadas regionalmente de "Campo Duro", caracterizados por solos rasos, ou seja, somente aproveitáveis com a pecuária de baixo suporte e/ou como área de preservação permanente. Já na região dos municípios de Pinheiro Machado, Pedras Altas, Cerrito e Herval, há a ocorrência de relevos mais acidentados e solos não tão profundos e, em alguns casos, até afloramento de rochas. Esse seria um dos prováveis motivos que poderia justificar o menor valor regional das terras, sendo que a utilização passa a ser mista entre agricultura (soja) na parte mais plana e de solo profundo e pecuária nas áreas marginais. Nos demais municípios deste Mercado, Jaguarão, Pedro Osório e Arroio Grande, o relevo é mais plano, favorável a agricultura mecanizada (soja nas áreas secas e arroz nas várzeas), com uma maior valorização. Na microrregião de Caçapava do Sul e Encruzilhada do Sul a pesquisa identificou valores intermediários nas áreas de agricultura.

Em todo o MRT 01 foi observada a influência do fenômeno "soja", devido aos elevados valores da saca nas últimas safras. Deste modo, nas áreas de topografia favorável e passíveis de mecanização, o mercado se encarrega de classificar as terras como "pra lavoura de soja", o que tem a tendência de elevar o valor praticado/ha atualmente, quando se compara com os valores de 3 a 5 anos atrás. Do mesmo modo, o tradicional produtor regional (bovinocultura extensiva) tem dado lugar aos sojicultores oriundos das regiões tradicionais (norte do Estado) que chegaram comprando "campo" e/ou arrendando. Assim, devido aos elevados

valores praticados pela saca de soja no mercado internacional e pela alta procura de novas áreas de expansão da sojicultura (lei da oferta e procura) o mercado de terras inflacionou de tal forma que não existem muitos negócios realizados no último ano. Tal fenômeno poderia ser explicado pela opção dos proprietários rurais em apenas arrendar as áreas (preços variáveis de 8 a 12 sacas de soja/ha/ano) ao invés de vendê-las e ficarem sem o patrimônio.

3.2 Mercado Regional de Terras Planalto – MRT 02

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 02 – PLANALTO						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT2	32.319,10	27.471,23	37.166,96	34.055,13	28.946,86	39.163,40
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	33.228,96	28.244,61	38.213,30	34.918,64	29.680,85	40.156,44
Pecuária	19.884,37	16.901,72	22.867,03	22.253,82	18.915,75	25.591,90
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) -	43.662,18	37.112,85	50.211,50	45.838,21	38.962,48	52.713,94
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) -	32.338,60	27.487,81	37.189,39	33.649,62	28.602,17	38.697,06
Agricultura - Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja) -	25.531,76	21.701,99	29.361,52	26.834,21	22.809,08	30.859,34
Agricultura - Agricultura Familiar -	19.798,72	16.828,91	22.768,53	21.998,58	18.698,79	25.298,37
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	18.757,29	15.943,69	21.570,88	21.021,51	17.868,28	24.174,74
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Passo Fundo/Ibirubá	47.239,68	40.153,73	54.325,64	49.564,22	42.129,59	56.998,86
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Palmeira das Missões	39.914,31	33.927,16	45.901,46	41.934,76	35.644,55	48.224,98
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Passo Fundo	35.521,77	30.193,51	40.850,04	36.892,58	31.358,69	42.426,47
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Cruz Alta	30.947,39	26.305,28	35.589,50	32.236,87	27.401,34	37.072,40
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Palmeira das Missões	29.344,32	24.942,68	33.745,97	30.567,00	25.981,95	35.152,05
Agricultura - Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja) - Passo Fundo	27.818,83	23.646,00	31.991,65	29.040,90	24.684,76	33.397,03
Agricultura - Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja) - Cruz Alta	24.492,18	20.818,35	28.166,00	25.831,17	21.956,49	29.705,84
Agricultura - Agricultura Familiar - Passo Fundo	21.375,57	18.169,24	24.581,91	23.750,64	20.188,04	27.313,23
Agricultura - Agricultura Familiar - Palmeira das Missões	18.813,19	15.991,21	21.635,17	20.903,55	17.768,02	24.039,08
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Passo Fundo	22.711,56	19.304,82	26.118,29	25.235,06	21.449,80	29.020,32
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Cruz Alta	16.384,72	13.927,01	18.842,43	18.493,38	15.719,37	21.267,38

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 558.844,71

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 34.001,74) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (16,41 ha) em assentamentos encontrados na região.

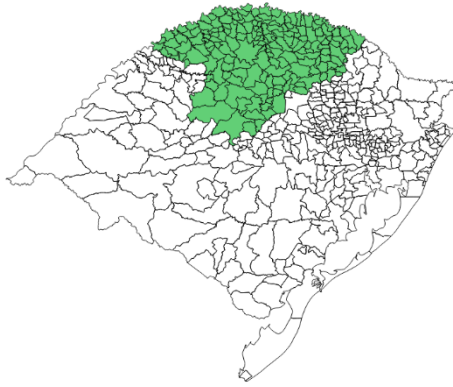


Figura 3: MRT 02 – Planalto.

Notas ao Mercado Regional de Terras Planalto – MRT 02

O mercado regional de terras do Planalto – MRT 02 – engloba 184 municípios na região norte do Rio Grande do Sul; toda aquela extensão costeira do rio Uruguai, desde Barracão até Cândido Godói, unindo-os, enquanto território, ao município de Júlio de Castilhos. Está inserido no Bioma Mata Atlântica (IBGE, 2015).

Caracteriza-se por ser o espaço geográfico onde ocorre a principal produção de soja no Estado e isso já historicamente, onde existiam os antigos campos de barba-de-bode (*Aristida spp.*) e a exuberante mata atlântica – com destaque para os pinhais, *Araucaria angustifolia* (Bertoloni) Otto Kuntze – converteram-se nas coxilhas mais produtivas daquela oleaginosa.

Uma conjugação de fatores de ordem natural, histórica e tecnológica condicionou e notabilizou esta região como tradicional produtora de soja. Nesse conjunto destacam-se sobremaneira as condições naturais, sobretudo por uma regular disponibilidade hídrica para o bom desenvolvimento fenológico da cultura, relevo de coxilhas suaves onduladas a onduladas e também uma ocorrência de solos adequados, principalmente Latossolo Vermelho, onde uma vez solucionados, em épocas pretéritas³², problemas de acidez destes solos, responderam adequadamente e com incrementos constantes de produtividade. As respostas destas condicionantes naturais deram-se sobre uma base tecnológica premida por outros setores da economia, onde inovações eram introduzidas no setor primário³³.

Embora nesta região predomine o cultivo da soja³⁴ e seus binômios soja-trigo, soja-pastagens, soja-milho e algumas rotações de culturas, tem-se ainda uma pujante agricultura familiar – notadamente nas *orillas* do rio Uruguai, desde Barracão até Santa Rosa – onde se destacam sistemas de policultivo (milho, feijão, fumo, fruticultura, etc.) e pecuários (gado leiteiro, suinocultura, avicultura, etc.). A fisionomia típica desta agricultura familiar tem sua ocorrência em terras com topografia forte ondulada a montanhosa, com significativa ocorrência de rochas e afloramentos³⁵, presença de matas nativas, fatores limitantes – a despeito de

³² Finais das décadas de 60 e início da de 70 do século passado. Para maiores dados ver, entre outros ASSOCIAÇÃO RURAL DE SANTA ROSA (1967), ASCAR (1968) e VOLKWEISS, S.J. & KLAMT, E. (1969).

³³ Como já se citou na nota anterior a implantação da “Operação Tatu” de correções e fertilizações de solos; também se intensificou o uso de maquinário agrícola, de sementes selecionadas e melhoradas, de agrotóxicos, do crédito rural subsidiado, etc.

³⁴ Observa-se inclusive o cultivo de soja (safra) sobre soja (safrinha), dentro do mesmo ano agrícola.

³⁵ Nestas paragens ocorrem significativas presenças de Neossolos Litólicos e Regolíticos, Cambissolos, Chernossolos e Luvisolos. Maiores detalhes em IBGE (2003) e Cunha, *et. al.* (2011).

constantes reversões destas explorações para granjas de soja – ao cultivo mecanizado de soja.

O mercado de terras na região do Planalto – MRT 02 –, em certo sentido, é condicionado e determinado pelos preços de terras para cultivo de soja. As granjas desta exploração historicamente têm se constituído e evoluído sobre dois aspectos principais: aumentos constantes e sustentados de índices de produtividade e incrementados, também constantes, em suas extensões fundiárias. A concentração fundiária e de produção ocorrem tanto em terras deste mesmo cultivo – sobre granjas menores – como em terras tradicionais de agricultura familiar. Nesta última conversão, atualmente, o processo é lento e a grandes custos econômicos, visto que muitas vezes envolve terras cultivadas com máquinas de maneira contraproducente e muitos casos com práticas onerosas de remoções de pedras e suavizações de topografias.

Assim, o mercado de terras para cultivo de soja nesta região exerce influência não apenas em terras cultivadas com esta oleaginosa, mas também naquelas passíveis – até certo grau de limitação – de seu cultivo. De resto esta influência esborda-se também para outras regiões do Estado³⁶, onde aqueles vendedores de pequenas e/ou médias granjas, demandam aquisições de terras mais baratas e em maiores extensões, para futuros cultivos de soja. Essa realidade, internamente ao RS – ocorreu e ainda ocorre – de maneira significativa sobre terras de campo nativo nas regiões das Missões, Campanha e Fronteira Oeste – MRT 10, MRT 01 e MRT 02, respectivamente – e invariavelmente, além da alteração daquela tradicional paisagem campestre, alterou, incrementou e dinamizou aqueles mercados de terras.

Pequenos e médios proprietários rurais de terras de cultivo de soja sofrem pressão por fatores decorrentes da rentabilidade da atividade (fator escala) e, a despeito de vendas, na grande maioria dos casos, continuam na atividade, fruto da simples migração do capital fundiário para regiões com preços de terras mais desvalorizados (p.ex.: sojicultores do Planalto migrando para a Campanha). Já no tocante às áreas tradicionais de agricultura familiar, além da questão inerente à gerência, rentabilidade e eficiência da atividade, o aspecto da sucessão exerce significativa influência no abandono da atividade e venda dos imóveis rurais.

Manifestação constante das fontes é de que o estoque de terras em condições realmente “livres de mercado” tem se reduzido a cada ano: granjeiros comportam-se notadamente apenas como compradores. De resto a prática do arrendamento, historicamente pouco significativa para a cultura da soja, tem aumentado – é o que se observa empiricamente – sobretudo para aqueles

³⁶ Visto a natureza episódica destas notas, não se aprofunda a questão histórica deste fenômeno e seus desdobramentos em processo de colonização em regiões pioneiras do Brasil, nem se procede a destaques aprofundados e contextualizados na realidade atual. Para maiores informações consultar, entre outros, Zarth (1997) e Zarth (2000).

pequenos e médios proprietários rurais que veem nesta possibilidade não apenas as rendas fundiárias (arrendamentos) elevadas³⁷ como também a manutenção do bem de raiz, com sua inerente garantia e até sobrevalorização de capital.

Aventa-se que o comportamento atual dos preços da soja no mercado internacional, com sua notória desvalorização, tem sido a principal motivação para uma relativa estagnação no mercado de terras na região do Planalto. Nesta situação e tendo em vista que a grande maioria dos negócios de terras nesta região são indexados em preço/produto (sacas de soja por hectare), ocorre uma redução da oferta de venda de imóveis rurais, num claro comportamento de expectativas de valorizações futuras para aquela *commoditie*. Preços referenciais para imóveis rurais nesta região são fruto de médias ponderadas de 700 a 1000 sc/ha³⁸ para as terras aproveitáveis e de $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ desse valor para terras de reduzido aproveitamento e para aquelas de preservação permanente (p.ex.: mata nativa, rios, banhados, etc.) e, com pagamentos, geralmente, de três a cinco anos.

As manutenções de capitais fundiários, mais do que uma opção na carteira de investimento dos proprietários, com razoáveis opções de lucro decorrente da atividade agrícola, ainda garante sobrevalorizações no próprio capital, onde, de maneira geral os preços das terras se valorizam acima de qualquer índice inflacionário. Comportamento este que em grande parte influencia na formação dos preços de imóveis rurais, visto o seu deslocamento do aspecto estritamente do lucro da exploração³⁹.

Dos contatos com as fontes conclui-se pelo reduzido movimento de negócios realizados com imóveis rurais neste mercado, em relação aos ciclos precedentes – notadamente àqueles onde o preço da soja estava com valores superiores a R\$ 65,00/sc – mas, sobretudo, pela reduzida oferta de imóveis rurais à venda. Vendedores não premidos por necessidades especiais mantêm-se em expectativas de valorizações futuras dos preços da soja e assim persistem com seus capitais fundiários em suas carteiras. De resto e, em curto prazo, os preços internacionais daquela *commoditie* refletem diretamente no das terras; já em médio e longo prazos, incrementos de produtividade por unidade de área, acabam, em certa proporção, aumentando os preços das terras em termos de sacas de soja por hectare⁴⁰.

³⁷ Neste mercado o arrendamento de área de coxilhas planas a suave onduladas está com valores médios de 17 a 20 sacas de soja por hectare.

³⁸ P.ex.: maiores preços (em sc/ha) para Não-Me-Toque e municípios vizinhos e, menores para Tupanciretã e entorno.

³⁹ Afasta-se do valor referencial pelo método de avaliação da rentabilidade, onde o valor do bem é determinado pelas expectativas de rendas futuras a uma taxa de capitalização corrente (Valor do bem = renda operacional líquida / taxa de capitalização total). Para maiores detalhes consultar a NBR 14.653-3 e Lima (2005).

⁴⁰ Fenômeno pitoresco e que às vezes ocorre concomitantemente: aumenta-se o preço da terra pela elevação dos preços da soja e aumenta-se o preço da terra pelo aumento do valor referencial de sacas de soja por hectare.

3.3 Mercado Regional de Terras Serra – MRT 03

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 03 – SERRA						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT3	22.712,05	19.305,24	26.118,85	28.637,14	24.341,57	32.932,72
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	26.275,63	22.334,29	30.216,98	27.821,88	23.648,60	31.995,16
Pecuária	13.146,99	11.174,94	15.119,04	14.544,64	12.362,94	16.726,33
Fruticultura	28.265,38	24.025,58	32.505,19	47.265,38	40.175,58	54.355,19
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) -	32.185,48	27.357,66	37.013,31	33.566,74	28.531,73	38.601,76
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) -	24.871,61	21.140,87	28.602,35	26.210,01	22.278,51	30.141,51
Agricultura - Terra Agrícola de Produção de Fumo -	17.311,04	14.714,39	19.907,70	19.622,87	16.679,44	22.566,30
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	12.642,09	10.745,77	14.538,40	14.046,76	11.939,75	16.153,78
Fruticultura - Viticultura -	28.265,38	24.025,58	32.505,19	47.265,38	40.175,58	54.355,19
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Soledade	32.478,13	27.606,41	37.349,84	34.187,50	29.059,38	39.315,63
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Casca	33.929,04	28.839,69	39.018,40	35.178,70	29.901,90	40.455,51
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Soledade	26.616,96	22.624,42	30.609,51	28.017,86	23.815,18	32.220,54
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Casca	24.395,60	20.736,26	28.054,94	25.716,96	21.859,42	29.574,51
Agricultura - Terra Agrícola de Produção de Fumo - Santa Cruz do Sul	17.311,04	14.714,39	19.907,70	19.622,87	16.679,44	22.566,30
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Caxias do Sul	12.059,16	10.250,28	13.868,03	13.399,06	11.389,20	15.408,92
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Soledade	14.129,90	12.010,41	16.249,38	15.699,89	13.344,91	18.054,87
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Santa Cruz do Sul	11.683,55	9.931,02	13.436,08	12.981,72	11.034,46	14.928,98
Fruticultura - Viticultura - Caxias do Sul	24.635,64	20.940,30	28.330,99	43.635,64	37.090,30	50.180,99
Fruticultura - Viticultura - Bento Gonçalves	32.802,56	27.882,17	37.722,94	51.802,56	44.032,17	59.572,94

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 477.094,82

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 25.377,33) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (16,66 ha) em assentamentos encontrados na região.

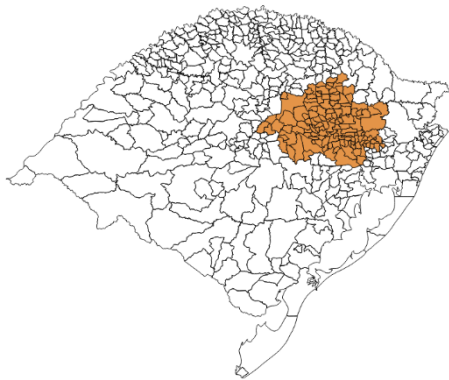


Figura 4: MRT 03 – Serra.

Notas ao Mercado Regional de Terras da Serra – MRT 03

O Mercado Regional de Terras da Serra – MRT 03 – é formado por 129 municípios, dentre eles: Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires e Triunfo, mais ao sul, Casca e Soledade em sua parte mais norte, Caxias do Sul, Farroupilha e Nova Petrópolis ao leste e Barros Cassal e Arroio do Tigre em seu lado oeste. Como característica principal, pode-se verificar uma variedade bastante grande de usos

do solo, com grande destaque para a região colonial produtora de uva e vinho, que é preponderante dentro da distribuição desse mercado.

Ocupando a maior parte de toda a porção central, a produção Vitícola é a mais destacada no MRT 03. É aqui onde encontramos as terras mais caras do RS (os imóveis rurais com parreirais em produção podem facilmente chegar a R\$ 51.000,00/ha). Não é à toa que as áreas tenham valores tão elevados, não só pelo tamanho reduzido dos imóveis, mas também em função da escassez de áreas a venda (há uma forte tendência de as áreas ficarem nas mãos da mesma família por inúmeras gerações). Também é importante ressaltar que o Vale dos Vinhedos (composto por Bento Gonçalves, Garibaldi e Monte Belo do Sul), é a única região do país cujos vinhos podem apresentar o selo de denominação de origem, o que também acarreta na maior valorização das terras nesse local.

Há cerca de 15 anos algumas vinícolas (principais norteadoras do Mercado Vitivinícola) começaram uma expansão para novas regiões, como a Campanha, no sudoeste do Estado. Essa migração fez com que a serra, antes detentora de cerca de 90% das áreas produtoras de uva no Estado, diminuísse sua participação para cerca de 80%. Essa diminuição, porém, não parece ter influenciado os preços das terras, que seguem subindo desde então.

Da mesma forma, é importante salientar a crise pela qual passaram a maior parte das vinícolas no final dos anos 90, com a abertura do Mercado Brasileiro para vinhos internacionais (destaque para vinhos chilenos e argentinos). Grandes dívidas foram se acumulando e as dificuldades foram muitas. Já no início dos anos 2010, recuperadas e melhor geridas, influenciaram de maneira muito positiva no mercado de terras, pois toda a cadeia produtiva se beneficiou.

Esses fatores têm forte influência no mercado da região, já que a lógica de crescimento e possibilidade de ganhos atrai novos investidores. Aspectos de rentabilidade do setor e um certo *glamour* que acompanha a produção de vinho são grandes influenciadores dos preços das terras, já que não apenas garantem a

permanência e reprodução social dos pequenos produtores, mas atraem grandes empresários com recursos para investimento.

Também, pode-se destacar a transição que ocorre na parte norte desse Mercado. A suavização do relevo, com áreas mais planas, engloba a transição da serra para o planalto, com predominância da produção de soja. Já é possível verificar, nessa região, a influência direta da produção da oleaginosa, que de maneira bastante forte influi nos preços de terras de maneira significativa, principalmente naquelas áreas mais aptas que atingem patamares na faixa de R\$ 40.000,00/ha. Também é possível verificar a transformação em lavoura de áreas com menor aptidão, mas que ainda assim são utilizadas na produção da oleaginosa, chegando nesses casos a valores muito próximos dos R\$ 33.000,00.

Já para a região mais ao oeste do Mercado, há destaque para as áreas produtoras de fumo, sendo que Santa Cruz do Sul e Venâncio Aires, são dois dos maiores produtores do Brasil. Embora a produção de fumo venha caindo de forma acentuada no país, em função, principalmente, do grande combate ao cigarro que vem sendo travado pela sociedade como um todo, o que diminuiu a produção de cigarros, isso não tem influenciado diretamente o preço da terra nesse mercado, já que as áreas de fumo são normalmente utilizadas de forma diversificada, característica preponderante da agricultura familiar da região. Assim, verificam-se preços de terras que atingem o patamar de quase R\$ 20.000,00/ha.

O MRT Serra de modo geral apresentou-se pouco *aquecido*, com pouca ocorrência de negócios.

3.4 Mercado Regional de Terras Campos de Cima da Serra – MRT 04

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 04 – CAMPOS DE CIMA DA SERRA						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT4	16.670,34	14.169,79	19.170,89	17.041,63	14.485,38	19.597,87
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	26.471,55	22.500,82	30.442,29	26.983,08	22.935,62	31.030,54
Pecuária -	10.811,75	9.189,99	12.433,51	11.056,05	9.397,64	12.714,46
Vegetação Nativa/Silvicultura -	4.067,20	3.457,12	4.677,28	4.306,73	3.660,72	4.952,74
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) -	31.694,52	26.940,34	36.448,70	32.576,04	27.689,64	37.462,45
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) -	20.397,40	17.337,79	23.457,01	20.621,45	17.528,23	23.714,67
Agricultura - Fruticultura (maçã/uva) -	46.673,53	39.672,50	53.674,56	46.866,67	39.836,67	53.896,67
Agricultura - Horticultura (batata-inglesa, cenoura e outras) -	12.751,73	10.838,97	14.664,48	12.925,05	10.986,29	14.863,80
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	13.613,16	11.571,19	15.655,14	13.705,98	11.650,08	15.761,88
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	8.570,62	7.285,03	9.856,21	8.936,10	7.595,69	10.276,52
Vegetação Nativa/Silvicultura - Terra Agrícola para Reflorestamento (pinus/eucalipto) -	5.982,02	5.084,72	6.879,33	6.448,30	5.481,05	7.415,54
Vegetação Nativa/Silvicultura - Terra de Mata/Floresta com Pecuária -	2.699,47	2.294,55	3.104,39	2.777,05	2.360,49	3.193,60
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Vacaria	30.751,41	26.138,70	35.364,12	31.079,58	26.417,64	35.741,51
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Lagoa Vermelha	33.580,74	28.543,63	38.617,86	35.568,98	30.233,63	40.904,33
Agricultura - Fruticultura (maçã/uva) - Vacaria	46.673,53	39.672,50	53.674,56	46.866,67	39.836,67	53.896,67
Agricultura - Horticultura (batata-inglesa, cenoura e outras) - São Francisco de Paula	12.751,73	10.838,97	14.664,48	12.925,05	10.986,29	14.863,80
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Lagoa Vermelha	15.193,72	12.914,66	17.472,77	15.224,54	12.940,86	17.508,22
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Bom Jesus	11.400,39	9.690,33	13.110,45	11.580,00	9.843,00	13.317,00
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Lagoa Vermelha	9.959,66	8.465,71	11.453,61	10.648,10	9.050,88	12.245,31
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - São Francisco de Paula	8.065,51	6.855,68	9.275,34	8.313,56	7.066,52	9.560,59
Vegetação Nativa/Silvicultura - Terra Agrícola para Reflorestamento (pinus/eucalipto) - São Francisco de Paula	6.145,18	5.223,40	7.066,96	6.378,37	5.421,62	7.335,13
Vegetação Nativa/Silvicultura - Terra de Mata/Floresta com Pecuária - Vacaria	3.299,05	2.804,19	3.793,91	3.478,57	2.956,79	4.000,36
Vegetação Nativa/Silvicultura - Terra de Mata/Floresta com Pecuária - Bom Jesus	2.535,94	2.155,55	2.916,33	2.585,72	2.197,86	2.973,58

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 409.510,34

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 17.041,63) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (24,03ha) em assentamentos encontrados na região.

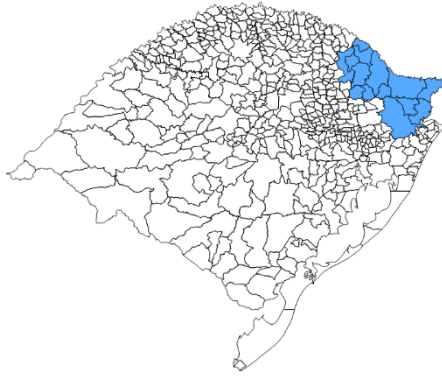


Figura 5: MRT 04 – Campos de Cima da Serra.

Notas ao Mercado Regional de Terras dos Campos de Cima da Serra – MRT 04

O mercado regional de terras dos Campos de Cima da Serra, MRT 04, engloba catorze municípios: Bom Jesus, Cambará do Sul, Campestre da Serra, Capão Bonito do Sul, Esmeralda, Ipê, Jaquirana, Lagoa Vermelha, Monte Alegre dos Campos, Muitos Capões, Pinhal da Serra, São Francisco de Paula, São José dos Ausentes e Vacaria.

Na região dos Campos de Cima da Serra, localizada a nordeste do Estado, a pecuária extensiva tem sido praticada há muitas décadas sob campo nativo em harmonia com o ecossistema do Pampa Gaúcho.

No entanto, nas últimas décadas houve uma acentuada alteração na paisagem natural desses campos. A substituição da cobertura vegetal nativa, o campo nativo, as florestas nativas compostas originalmente por Floresta Ombrófila Densa, Floresta Ombrófila Mista com Araucária e Estepes Gramíneo-Lenhosa (os campos), esta paisagem foi sendo substituída por implantações de projetos de silvicultura de espécies exóticas, como o Eucalipto, para transformação em celulose e madeiras para uso energético e estrutural, e o Pinus visando a indústria moveleira, e ainda, mais recentemente, a expansão das áreas agrícolas voltadas à produção de grãos, como soja, milho, trigo e cevada. A fruticultura da maçã, há mais tempo instalada na região devido às condições propícias de cultivo em função do quantitativo de horas de frio necessárias para sua frutificação (mais de 600h de frio abaixo de 7°C no ano) e a altitude tornaram o cultivo economicamente viável, desenvolvendo toda uma indústria de suporte ao beneficiamento e conservação da fruta. A vitivinicultura também passou a ser uma alternativa muito atraente principalmente devido às alternâncias de temperaturas frias no inverno e quentes do verão, o que contribui para excelentes variedades de vinhos, especialmente as da variedade *Pinot Noir* e outras, e também houve estudos e implantações para o cultivo das pequenas frutas, ganhando espaços de forma consistente, visando à industrialização da polpa, como nos casos da amora-preta, mirtilo e a framboesa, como alternativa para a agricultura familiar. No caso da maçã, a indústria de processamento e conservação gerou um produto de alto valor agregado com excelente padrão técnico e fitossanitário, impulsionando as exportações. As alternativas de exploração com outras culturas indicam um processo de modificação nos usos tradicionais do solo, com implicações socioambientais e culturais importantes que se expressam em sua paisagem e por consequência nas diferentes oportunidades de uso e exploração, o que reflete nos preços praticados

na região. Essas realidades observadas fazem parte de um mesmo processo de inserção das atividades locais na macroeconomia global.

Ultimamente o avanço da fronteira agrícola sobre os campos nativos se estabelece pelas lavouras de grãos, principalmente a soja e o milho, e vem a partir das áreas do planalto no norte do Estado, em direção ao leste, atingindo o município de Vacaria e adjacências, e seguindo sua marcha até o município de Bom Jesus, principalmente com a fruticultura. Em outro recorte da região encontramos municípios com pontos de inserção no mercado global através de empresas ligadas ao setor de celulose e madeira, nos municípios de São Francisco de Paula, Cambará do Sul, Jaquirana e São Jose dos Ausentes. Esta área econômica está em retração atualmente, devido ao fechamento da indústria Cambará SA na região e dificuldades de mercado juntamente com questões político-administrativas que tornaram a atividade desestimulante.

A agricultura na região é voltada ao mercado interno e de subsistência. Porém a entrada da lavoura de soja no mercado local, está mudando essa realidade do comércio de grãos. A pecuária extensiva, com a utilização de pastagens nativas e cultivadas, às vezes é consorciada com lavouras, principalmente com o milho e a batata.

Os dados levantados a partir do Censo Agropecuário (IBGE, 2006) mostram o perfil econômico da região dos Campos de Cima da Serra e indicam a estagnação das atividades relacionadas à pecuária onde se observa um declínio no número de cabeças dos rebanhos bovinos, ovinos e suínos. O elevado número de propriedades com florestas exóticas plantadas, principalmente espécies de Pinnus, levam à indicação de monocultura arbórea em todos os municípios. A atividade agrícola, manifesta pelas lavouras temporárias e permanentes em todos os municípios da região também corroboram com os indicadores de diminuição da pecuária como principal atividade econômica.

O discurso de desenvolvimento e diversificação na matriz econômica tem propiciado alteração na paisagem da região dos Campos de Cima da Serra, a partir da articulação de políticas públicas e privadas na gestão de projetos na construção de novas estruturas de produção econômicas. Os novos usos do solo mostram o avanço da fronteira agrícola sobre os campos, como são os casos da entrada da vitivinicultura e a exploração das lavouras de pequenas frutas, como ameixa-preta, framboesa e mirtilo.

O principal movimento no mercado de terras desta região está relacionado com imóveis de tipologia de uso para cultivo da soja (seja de maneira exclusiva ou em paralelo com lavouras de milho).

As transações imobiliárias de terra, no final do ano de 2016 na região de São Francisco de Paula, giraram em torno das áreas de pecuária com pastagens de

baixo suporte com valores em torno de R\$ 8.000,00/ha, áreas médias com cultivos de horticultura, batata-inglesa e cenoura com valores de R\$ 11.300,00/ha.

Já para a região de Vacaria e Lagoa vermelha as médias dos negócios realizados para terras agrícolas de alta produtividade de grãos giraram em torno dos R\$ 33.500,00/ha, e para as áreas com menor potencial produtivo, R\$ 18.200,00/ha.

Os valores dos negócios realizados nas áreas de fruticultura, em especial áreas de maçãs e ou para instalação de videiras, alcançaram R\$ 46.800,00/ha.

Foram levantados negócios de áreas para fins de exploração com espécies exóticas e madeireiras, assim como áreas de vegetação nativa com fins de preservação ambiental e/ou compensação de parcelas obrigatórias de Reserva Legal. Essas áreas foram negociadas por médias de R\$ 6.000,00/ha para exploração madeireira (silvicultura) e R\$ 3.000,00 áreas com vegetação nativa (floresta ombrófila densa) com fins de compensação ambiental ou preservação.

O mercado de terras da região dos Campos de Cima da Serra está em ritmo moderado de negociações. A soja pressionando áreas de campo nativo a serem incorporadas para áreas de produção de grãos, porém nem todas as áreas se prestam para lavoura, visto que existe uma limitação de ordem natural, nos solos, que é a baixa profundidade efetiva, e com isto a forma de exploração mais apropriada é com a pecuária de corte, sob sistemas mais intensivos com suplementação no inverno e manejo de pastagens nativas na primavera-verão. Existem negócios de terras para pecuária.

Na região de Vacaria os negócios de terra estão um pouco mais aquecidos, visto que as oportunidades de negócios lucrativos são maiores. Solos mais profundos, facilidade de acesso, e grandes indústrias para a maçã e armazenagem de grãos (milho e soja). Existe farta disponibilidade de assistência técnica na região. O mercado da maçã se mantém estável e o mercado da soja está em expansão na região.

Necessário fazer menção a um pequeno mercado de produtos muito saudáveis, mais voltado para a agricultura familiar, que são as explorações de terras em pequena propriedade, das pequenas frutas, muito rentável e de custo de implantação muito menor que o da maçã ou mesmo das videiras, assim como os cultivos hortícolas na região de São Francisco de Paula.

3.5 Mercado Regional de Terras Central – MRT 05

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 05 – CENTRAL						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT5	14.194,20	12.065,07	16.323,33	15.112,21	12.845,38	17.379,04
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	16.707,59	14.201,45	19.213,73	17.726,73	15.067,72	20.385,74
Pecuária	7.832,19	6.657,36	9.007,02	8.494,21	7.220,08	9.768,34
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com Água) -	23.315,59	19.818,25	26.812,93	25.633,30	21.788,31	29.478,30
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem Água) -	16.484,25	14.011,61	18.956,89	17.725,00	15.066,25	20.383,75
Agricultura - Agricultura Familiar -	8.606,20	7.315,27	9.897,12	9.695,77	8.241,41	11.150,14
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) -	20.221,31	17.188,11	23.254,51	21.137,31	17.966,71	24.307,90
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) -	13.961,38	11.867,18	16.055,59	14.513,94	12.336,85	16.691,03
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	7.168,34	6.093,09	8.243,59	7.707,89	6.551,71	8.864,08
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	10.284,43	8.741,76	11.827,09	11.407,14	9.696,07	13.118,21
Pecuária - Limitação de uso -	4.602,86	3.912,43	5.293,29	4.602,86	3.912,43	5.293,29
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com Água) - Cachoeira do Sul	20.568,95	17.483,61	23.654,29	22.626,78	19.232,77	26.020,80
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com Água) - Candelária	27.763,88	23.599,30	31.928,46	30.509,75	25.933,29	35.086,22
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem Água) - Cachoeira do Sul	17.065,50	14.505,68	19.625,33	18.350,00	15.597,50	21.102,50
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem Água) - Santa Maria	15.903,00	13.517,55	18.288,45	17.100,00	14.535,00	19.665,00
Agricultura - Agricultura Familiar - Santa Maria	8.577,00	7.290,45	9.863,55	9.930,00	8.440,50	11.419,50
Agricultura - Agricultura Familiar - Candelária	8.620,79	7.327,67	9.913,91	9.578,66	8.141,86	11.015,46
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Capão do Cipó	23.349,36	19.846,95	26.851,76	24.071,50	20.460,78	27.682,23
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Cachoeira do Sul	22.194,35	18.865,19	25.523,50	22.880,77	19.448,65	26.312,88
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - Santa Maria	18.188,81	15.460,49	20.917,13	19.281,25	16.389,07	22.173,44
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Cachoeira do Sul	15.536,15	13.205,73	17.866,57	16.183,49	13.755,97	18.611,02
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos (soja) - Santa Maria	13.336,33	11.335,88	15.336,78	13.888,44	11.805,17	15.971,70
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Cachoeira do Sul	6.905,25	5.869,46	7.941,04	7.425,00	6.311,25	8.538,75
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Santa Maria	7.082,68	6.020,28	8.145,09	7.615,79	6.473,42	8.758,16
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Capão do Cipó	10.428,75	8.864,44	11.993,06	11.587,50	9.849,38	13.325,63
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Santa Maria	10.049,63	8.542,18	11.557,07	11.131,25	9.461,56	12.800,94
Pecuária - Limitação de uso - Santa Maria	4.602,86	3.912,43	5.293,29	4.602,86	3.912,43	5.293,29

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 324.156,89

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 15.112,21) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (21,45 ha) em assentamentos encontrados na região.

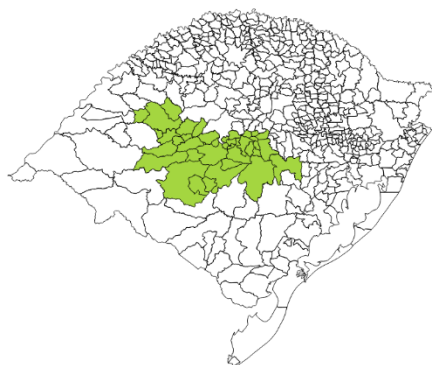


Figura 6: MRT 05 – Central.

Notas ao Mercado Regional de Terras Central – MRT 05

O mercado regional de terras Central – MRT 05 – é formado, segundo os Conselhos Regionais de Desenvolvimento, COREDEs, pelas regiões do Vale do Jaguari, Central e Vale do Rio Pardo, englobando os seguintes municípios: Agudo, Cacequi, Cachoeira do Sul, Candelária, Capão do Cipó, Cerro Branco, Dilermando Aguiar, Dona Francisca, Faxinal do Soturno, Formigueiro, Ibarama, Itaara, Ivorá, Jari, Jaguari, Lagoa Bonita do Sul, Mata, Nova Esperança do Sul, Nova Palma, Novo Cabrais, Paraíso do Sul, Passa Sete, Quevedos, Restinga Seca, Rio Pardo, Santa Margarida do Sul, Santa Maria, Santiago, São Gabriel, São João do Polesine, São Martinho da Serra, São Pedro do Sul, São Sepé, São Vicente do Sul, Silveira Martins, Sobradinho, Toropi, Unistalda e Vila Nova do Sul, o que representa 12,17% da superfície do Estado do Rio Grande do Sul, estando inserido em sua maioria no Bioma Pampa e na transição deste bioma para a Mata Atlântica.

Nesse mercado, tem-se um perfil histórico de região, onde se plantava arroz e se criava gado. Essas duas atividades foram por muito tempo a base da economia dos municípios que estão inseridos neste MRT. Entretanto, no início dos anos 2000, a soja começou a se expandir na metade sul do Estado. Atualmente, tem influência em quase todos os municípios deste mercado regional. Os dois principais fatores que influenciaram a expansão da soja nos últimos anos: verões com precipitações adequadas para o bom desenvolvimento da planta e a boa expectativa de preço em relação ao valor da saca da soja. Essa combinação aumentou as áreas com plantio de soja nessa região, onde se tem o plantio da oleaginosa no verão e no período estival tem-se plantio de aveia e azevém, o que possibilita a utilização de pastejo animal durante o período de maio a outubro. Nas piores áreas, onde dificilmente, devido a restrições/limitações físicas do solo, é viabilizado o plantio de soja, tem-se a produção pecuária. Nas áreas com maiores extensões se faz o sistema de ciclo completo e nas menores extensões, somente, o sistema de cria e recria de terneiros, os quais são terminados nas pastagens de inverno, principalmente, onde se utiliza a prática ILP (Integração Lavoura Pecuária).

Outro destaque em relação a esse mercado de terras é quanto a sua heterogeneidade, devido às características de formação do relevo e de formação da vegetação, dessa porção do estado. Dentro desse MRT, ocorrem transições de tipologias/aptidões agrícolas, as quais podem ser delimitadas, principalmente, por rodovias e rios. Na rodovia RS-287, uma das principais ligações entre Porto

Alegre/Santa Maria, ocorre a transição do bioma Pampa para a Mata Atlântica, como também a transição de região fitoecológica, Floresta Estacional Decidual para Floresta Ombrófila Mista. Nesta localidade há predominância de pequenas propriedades, na qual a maioria está inserida em áreas de relevo acidentados.

Quando se segue na BR-290 do município de Rio Pardo até São Gabriel encontra-se certa similaridade fundiária nessa região, onde se pode englobar os seguintes municípios: Rio Pardo, Cachoeira do Sul, Santa Maria, São Gabriel entre outros. Por fim, na parte noroeste deste MRT, onde estão localizados os municípios de Santiago, Jaguari, Jarii, Capão do Cipó, etc, ocorre a transição de bioma e transição fitoecológica (Floresta Estacional Decidual - Savana Estépica). Esta transição de vegetação e bioma ocorre de forma emblemática entre São Vicente do Sul e Santiago, com marco físico na presença do rio Jaguari. É bastante marcada por presença de grandes cerros e relevo acidentados, com forte grau de inclinação.

Nota-se que nesse mercado regional de terras – MRT 05 – há pouca movimentação do mercado imobiliário, apenas 17 dos 113 elementos amostrados são de negócios realizados. As principais razões para esse cenário devem-se a crise econômica e dos baixos preços da soja no mercado internacional, o que gerou uma “esfriada” no mercado de terras do Estado, onde a soja ocupa papel de grande destaque econômico no setor agropecuário.

3.6 Mercado Regional de Terras Pelotas – MRT 06

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 06 – PELOTAS						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT6	13.234,89	11.249,66	15.220,13	14.038,18	11.932,46	16.143,91
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	15.756,80	13.393,28	18.120,32	16.668,21	14.167,98	19.168,44
Pecuária	8.994,79	7.645,57	10.344,01	9.661,16	8.211,98	11.110,33
Reflorestamento	5.903,55	5.018,02	6.789,08	6.264,88	5.325,15	7.204,61
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (Soja) -	16.772,68	14.256,78	19.288,58	17.546,42	14.914,46	20.178,39
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com água) -	19.287,77	16.394,61	22.180,94	20.646,17	17.549,25	23.743,10
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem água) -	16.408,24	13.947,01	18.869,48	16.408,24	13.947,01	18.869,48
Agricultura - Agricultura Familiar -	11.041,82	9.385,55	12.698,09	12.021,00	10.217,85	13.824,14
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	11.381,91	9.674,62	13.089,20	12.302,33	10.456,98	14.147,68
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	7.701,77	6.546,51	8.857,04	8.230,52	6.995,94	9.465,10
Reflorestamento - Eucalipto/Acácia -	5.903,55	5.018,02	6.789,08	6.264,88	5.325,15	7.204,61
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (Soja) - Pelotas	15.167,39	12.892,28	17.442,49	15.998,35	13.598,59	18.398,10
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (Soja) - Guaíba	19.457,47	16.538,85	22.376,10	20.252,51	17.214,63	23.290,38
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (Soja) - Butiá	18.182,22	15.454,89	20.909,56	18.847,23	16.020,15	21.674,32
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com água) - Pelotas	18.063,36	15.353,85	20.772,86	18.824,32	16.000,68	21.647,97
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com água) - Guaíba	23.057,26	19.598,67	26.515,84	26.482,64	22.510,24	30.455,03
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com água) - Butiá	18.719,25	15.911,36	21.527,14	19.420,69	16.507,59	22.333,79
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem água) - Camaquã	17.594,62	14.955,42	20.233,81	17.594,62	14.955,42	20.233,81
Agricultura - Agricultura Familiar - Pelotas	11.707,19	9.951,11	13.463,26	12.845,39	10.918,58	14.772,20
Agricultura - Agricultura Familiar - Camaquã	10.196,80	8.667,28	11.726,32	10.849,91	9.222,42	12.477,39
Agricultura - Agricultura Familiar - Guaíba	10.250,03	8.712,53	11.787,54	11.412,27	9.700,43	13.124,11
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Pelotas	10.918,23	9.280,49	12.555,96	11.348,17	9.645,95	13.050,40
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Butiá	11.521,01	9.792,86	13.249,17	12.588,57	10.700,29	14.476,86
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Pelotas	7.281,26	6.189,07	8.373,45	7.794,05	6.624,94	8.963,16
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Camaquã	8.358,25	7.104,51	9.611,99	8.791,89	7.473,11	10.110,68
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Butiá	8.222,71	6.989,30	9.456,12	8.891,28	7.557,58	10.224,97
Reflorestamento - Eucalipto/Acácia - Camaquã	5.094,35	4.330,20	5.858,50	5.468,36	4.648,10	6.288,61
Reflorestamento - Eucalipto/Acácia - Butiá	6.409,30	5.447,91	7.370,70	6.762,70	5.748,30	7.777,11

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 329.195,38

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 14.038,18) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (23,45 ha) em assentamentos encontrados na região.

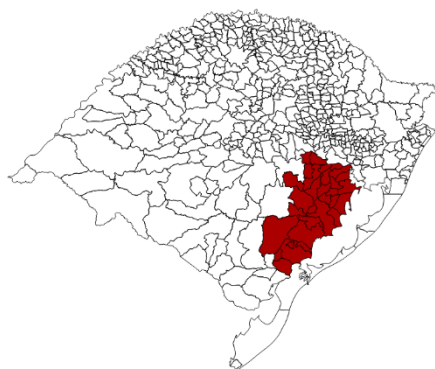


Figura 7: MRT 06 – Pelotas.

Notas ao Mercado Regional de Terras Pelotas – MRT 06

O mercado regional de terras Pelotas – MRT 06 – engloba trinta municípios: Amaral Ferrador, Arambaré, Arroio do Padre, Arroio dos Ratos, Barão do Triunfo, Barra do Ribeiro, Butiá, Camaquã, Canguçu, Capão do Leão, Cerro Grande do Sul, Charqueadas, Chувиска, Cristal, Dom Feliciano, Eldorado do Sul, General Câmara, Guaíba, Mariana Pimentel, Minas do Leão, Morro Redondo, Pantano Grande, Pelotas, São Jerônimo, São Lourenço do Sul, Sentinela do Sul, Sertão Santana, Tapes, Turuçu e Vale Verde. Abrange municípios de regiões com diferentes características geográficas e, conseqüentemente, aptidões para o uso de solo diversas. A região inclui toda a chamada Costa Doce - englobando os municípios que ocupam a margem oeste da Lagoa dos Patos. Partindo do ponto mais ao sul, começa em Pelotas e Capão do Leão e vem até o Rio Jacuí.

Como artérias importantes que delimitam o uso agrícola e também afetam significativamente os preços de terras neste mercado destacam-se a BR-116 no sentido norte-sul e a BR-290 no sentido leste-oeste. No caso da BR-116, para o lado da Lagoa dos Patos predominam as várzeas utilizadas para o cultivo do arroz irrigado e no outro sentido, quanto mais se afastar da rodovia, vão predominando as áreas de uso pela agricultura familiar, chamadas localmente de “Colônia”, especialmente mais ao sul, nas regiões de Pelotas, Canguçu e São Lourenço do Sul. Estas áreas, embora apresentem grandes variações de uso predominante, dependendo da localidade, como fruticultura (pêssego), fumo, batata-doce, pecuária de leite, etc., para fins de simplificação foram todas agrupadas na tipologia chamada “Agricultura Familiar”.

Já para o caso da BR-290, observa-se fenômeno semelhante, ou seja, para o lado norte da rodovia, em geral se apresentam as áreas com predominância para o cultivo de grãos – soja, nas coxilhas, e arroz, nas várzeas, especialmente à medida que se aproximam do Rio Jacuí – e, por sua vez, com uma tendência a apresentar preços mais altos das terras. E para o lado sul, quanto mais se afasta da rodovia, há uma clara tendência à diminuição significativa dos preços, não só pela questão da localização dos imóveis, mas também pela condição das terras, com condições mais limitadas em termos de profundidade de solos, relevo, etc. Assim, há ocorrência de áreas mais usadas para a agricultura familiar, pecuária e mesmo reflorestamento, este em função da proximidade das grandes empresas processadoras de matéria-prima florestal na região. Por outro lado, é evidente o

grande desestímulo econômico quanto a esta tipologia (reflorestamento), havendo inclusive oferta de imóveis com a ocorrência da floresta em pé.

E outro fator importante que afeta significativamente os preços das terras neste mercado diz respeito à distância à capital. Assim, à medida que os imóveis vão se aproximando de Porto Alegre, há um aumento proporcional de seus preços de mercado e ocorre o inverso quando a distância vai crescendo. Na parte sul, nota-se condição semelhante no caso de Pelotas, ainda que não de forma tão acentuada quanto no caso da capital.

3.7 Mercado Regional de Terras Metropolitanas – MRT 07

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 07 - METROPOLITANA						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT7	40.799,47	34.679,55	46.919,39	43.704,34	37.148,69	50.259,99
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	25.185,47	21.407,65	28.963,29	28.116,78	23.899,26	32.334,29
Pecuária	17.145,29	14.573,50	19.717,08	18.389,33	15.630,93	21.147,73
Especulação Imobiliária	81.092,49	68.928,62	93.256,37	85.434,41	72.619,25	98.249,58
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos -	27.272,01	23.181,21	31.362,81	30.695,44	26.091,12	35.299,75
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos -	15.945,09	13.553,32	18.336,85	16.696,99	14.192,44	19.201,54
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	21.315,32	18.118,02	24.512,62	22.786,06	19.368,15	26.203,97
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	13.963,73	11.869,17	16.058,29	15.213,91	12.931,82	17.496,00
Especulação Imobiliária - Zona de Expansão Urbana-Rural -	50.579,37	42.992,47	58.166,28	55.164,21	46.889,58	63.438,84
Especulação Imobiliária - Loteamento para Sítios de Lazer -	109.810,72	93.339,11	126.282,33	113.924,02	96.835,42	131.012,62
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos - Porto Alegre	25.876,37	21.994,92	29.757,83	28.491,00	24.217,35	32.764,65
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos - Taquara	27.329,36	23.229,95	31.428,76	32.893,42	27.959,40	37.827,43
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos - Gramado	31.392,00	26.683,20	36.100,80	34.744,44	29.532,78	39.956,11
Agricultura - Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos - Porto Alegre	16.262,20	13.822,87	18.701,53	16.875,00	14.343,75	19.406,25
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Taquara	21.005,70	17.854,84	24.156,55	23.190,12	19.711,60	26.668,64
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Gramado	21.445,96	18.229,06	24.662,85	22.514,52	19.137,34	25.891,69
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Porto Alegre	12.700,26	10.795,22	14.605,30	13.913,47	11.826,45	16.000,49
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Taquara	12.826,25	10.902,32	14.750,19	14.317,83	12.170,15	16.465,50
Especulação Imobiliária - Zona de Expansão Urbana-Rural - Porto Alegre	51.170,65	43.495,05	58.846,25	55.763,69	47.399,14	64.128,24
Especulação Imobiliária - Zona de Expansão Urbana-Rural - Taquara	52.648,87	44.751,54	60.546,20	59.420,86	50.507,73	68.333,99
Especulação Imobiliária - Zona de Expansão Urbana-Rural - Gramado	46.588,22	39.599,98	53.576,45	47.880,00	40.698,00	55.062,00
Especulação Imobiliária - Loteamento para Sítios de Lazer - Porto Alegre	104.146,88	88.524,84	119.768,91	113.625,00	96.581,25	130.668,75
Especulação Imobiliária - Loteamento para Sítios de Lazer - Gramado	111.553,44	94.820,43	128.286,46	114.016,03	96.913,62	131.118,43

Custo Médio por Família (Lote – módulo fiscal médio)*	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 269.047,54

Hipótese 1: * o custo médio por família representa o valor médio das terras sem levar em conta os elementos levantados da tipologia "Especulação Imobiliária", fato que modifica a média geral para R\$ 23.746,47. A média do VTI multiplicada pelo tamanho médio dos módulos fiscais (**11,33ha**) da região do mercado de terras, MRT-07, estabelece o valor do lote rural.

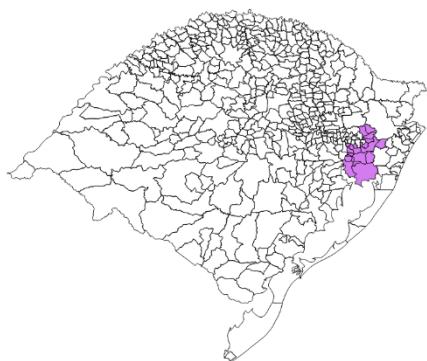


Figura 8: MRT 07 – Metropolitana.

Notas ao Mercado Regional de Terras Metropolitanas – MRT 07

O mercado regional de terras da região metropolitana, MRT-07, engloba 21 municípios: Alvorada, Araricá, Cachoeirinha, Campo Bom, Canela, Canoas, Estância Velha, Esteio, Glorinha, Gramado, Gravataí, Igrejinha, Novo Hamburgo, Parobé, Porto Alegre, Rolante, São Leopoldo, Sapucaia do Sul, Taquara, Três Coroas e Viamão.

Este levantamento levou em conta parâmetros técnicos ligados aos mercados de terras com suas características peculiares da terra e as influências do meio juntamente com questões de logística e proximidades com grandes centros. O estudo na região levantou, em praticamente todas as áreas estudadas da região metropolitana, a ocorrência de forte especulação imobiliária em função da proximidade dos grandes centros assim como pelo acesso por asfalto; a especulação imobiliária também se dá em função de projetos para instalação de loteamentos rurais para sítios de lazer e outros, visando à utilização para construção de condomínios de alto padrão em áreas rururbanas. A região metropolitana está localizada a leste do Estado, perto do Oceano Atlântico e ao lado do Lago Guaíba e da Lagoa dos Patos, no sopé da encosta da serra gaúcha, região de baixa altitude e de altas temperaturas, com altitude média de 10 metros.

As áreas de terra, em torno dos perímetros urbanos dos grandes centros sofrem forte especulação imobiliária, seja para a expansão urbana propriamente dita, seja para loteamento de sítios de lazer. O que se verificou na região foi a forte valorização das áreas às margens de rodovias pavimentadas, BR's e RSC's, nos dois casos, para expansão urbana, loteamentos residenciais ou de loteamentos para sítios de lazer. O mercado de terras nesta região está atualmente "morno", ou seja, quem tem dinheiro para investir em terras seja para loteamentos ou sítios de lazer, não está com pressa de fechar negócios, e a espera da melhora das condições de mercado especialmente das *comodities*, melhor definição dos incentivos fiscais e decisões políticas para a área imobiliária e agropecuária. Por outro lado, quem detêm a terra, está com uma expectativa muito alta de venda, o que gera estagnação no mercado de terras de uma forma geral.

Conforme levantamento dos negócios realizados na região do entorno de Porto Alegre, Viamão, Glorinha e Gravataí para a tipologia terra agrícola para alta produtividade de grãos os valores situaram-se em torno de R\$ 22.500,00/ha com indicativo de estabilidade nos preços. Para as áreas de várzeas com condições de plantio de arroz irrigado, com água da Lagoa dos Patos, levantes já instalados e licenciados, os valores sobem mais, podendo chegar até a R\$ 35.000,00/ha. Para

a mesma tipologia, na região de Gramado, na serra gaúcha, os valores negociados chegaram a R\$ 37.300,00/ha para áreas com potencial de cultivo de grãos, em pequenas propriedades.

Quando nos referimos às áreas de pecuária, na região metropolitana de Porto Alegre e os negócios efetivamente realizados, os valores ficaram próximos de R\$ 18.400,00/ha, com indicativo de estabilidade no mercado. Já para a região do entorno de Gramado, nas pequenas propriedades de pecuária, os negócios saíram por R\$ 22.500,00/ha, com indicativo de alta por conta da especulação imobiliária e disponibilização de infraestrutura do município nas regiões rurais, como estradas pavimentadas e serviços de fornecimento de água, luz e internet.

Porém os maiores valores de transações imobiliárias nas áreas rurais, foram no entorno do perímetro urbano em beira de rodovias pavimentadas e nas regiões com infraestrutura para loteamentos de sítios de lazer. Nestes casos, os valores dos negócios realizados alcançaram médias de R\$ 55.000,00/ha na zona rural de Porto Alegre e R\$ 122.000,00/ha na zona rural de Gramado.

Foi observado movimentação no mercado de terras na região Sul do município de Porto Alegre, visando o loteamento das áreas rurais em glebas com áreas perto da fração mínima de parcelamento, visando a instalação de sítios de lazer. Foi constatado falta de regularização fundiária na zona urbana limdeira à zona rural de Porto Alegre, com preços altos na parte pavimentada do eixo do corredor agroindustrial, que vai do bairro Restinga ao final do bairro Lami.

As propriedades envolvidas na zona rural de Porto Alegre, formam uma região homologada pelo poder público como a rota dos "Caminhos Rurais" são dedicadas à diferentes atividades de lazer junto ao ambiente rural, à produção de vinhos, frutas, agricultura agroecológica, pesca, trilhas, passeios a cavalo, produção de plantas ornamentais e alimentícias não convencionais, comida caseira preparada em fogões à lenha e café campeiro. A maioria das propriedades comercializa produtos coloniais de fabricação própria. Existem também propriedades explorando criações de gado para corte, para produção leiteira e áreas com cultivos extensivos de soja e arroz irrigado, este último mais no extremo sul da região metropolitana.

3.8 Mercado Regional de Terras Litoral – MRT 08

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 08 – LITORAL						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT8	11.261,93	9.572,64	12.951,22	12.296,92	10.452,38	14.141,45
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	15.837,30	13.461,71	18.212,90	17.299,78	14.704,81	19.894,75
Pecuária	8.035,05	6.829,79	9.240,31	8.691,60	7.387,86	9.995,33
Reflorestamento	4.230,68	3.596,08	4.865,28	5.532,14	4.702,32	6.361,96
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com Água) -	13.335,68	11.335,33	15.336,03	14.943,04	12.701,58	17.184,49
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem Água) -	10.702,38	9.097,03	12.307,74	11.033,39	9.378,38	12.688,39
Agricultura - Agricultura Familiar -	22.312,80	18.965,88	25.659,72	24.569,33	20.883,93	28.254,72
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	9.322,49	7.924,12	10.720,87	10.321,62	8.773,38	11.869,87
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	6.425,75	5.461,89	7.389,62	6.654,06	5.655,95	7.652,17
Reflorestamento - Reflorestamento (Pinus) -	4.230,68	3.596,08	4.865,28	5.532,14	4.702,32	6.361,96
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com Água) - Rio Grande	12.799,73	10.879,77	14.719,69	14.637,08	12.441,52	16.832,64
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com Água) - Santo Antônio da Patrulha	14.586,24	12.398,31	16.774,18	15.656,94	13.308,39	18.005,48
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem Água) - Rio Grande	10.702,38	9.097,03	12.307,74	11.033,39	9.378,38	12.688,39
Agricultura - Agricultura Familiar - Rio Grande	24.894,33	21.160,18	28.628,48	27.103,11	23.037,65	31.168,58
Agricultura - Agricultura Familiar - Terra de Areia	17.795,12	15.125,85	20.464,38	20.135,20	17.114,92	23.155,48
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Rio Grande	9.209,86	7.828,38	10.591,34	10.217,13	8.684,56	11.749,70
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - Mostardas	9.773,02	8.307,07	11.238,97	10.739,58	9.128,64	12.350,52
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Rio Grande	6.177,66	5.251,01	7.104,31	6.377,70	5.421,05	7.334,36
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - Mostardas	6.971,56	5.925,83	8.017,30	7.262,05	6.172,74	8.351,35
Reflorestamento - Reflorestamento (Pinus) - São José do Norte	4.230,68	3.596,08	4.865,28	5.532,14	4.702,32	6.361,96

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 251.963,84

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 11.311,90) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (20,49 ha) em assentamentos encontrados na região.

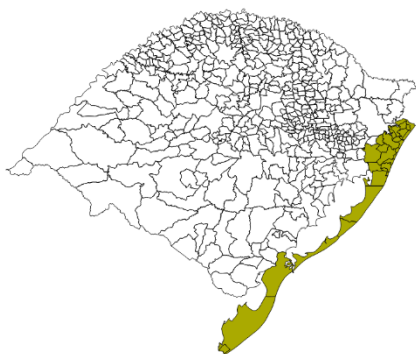


Figura 9: MRT 08 – Litoral.

Notas ao Mercado Regional de Terras Litoral – MRT 08

O Mercado Regional de Terras do Litoral – MRT 08 – é formado pelos seguintes municípios: Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Chuí, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Mostardas, Osório, Palmares do Sul, Rio Grande, Riozinho, Santa Vitória do Palmar, Santo Antônio da Patrulha, São José do Norte, Tavares, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Xangri-lá.

O MRT 08 representa toda a faixa litorânea do Estado, desde o litoral norte ao litoral sul. Dentre as tipologias apresentadas, um destaque se dá as áreas de arroz – dispersas notadamente a oeste da BR 101 –, sendo que na metade mais ao sul, houve diferença de cerca de R\$ 3.000,00/ha nos valores médios entre as áreas com acesso direto a água e sem água própria. Notou-se que há uma tendência no litoral sul de as áreas tradicionalmente consideradas como ‘arroz sem água’ migrarem para o cultivo de soja, mesmo nas várzeas, com o uso de variedades mais adaptadas, em razão dos altos custos para o arrendamento da água. Esse fenômeno, porém, até o momento não impactou os preços de terras para essa tipologia. Na região de Rio Grande os valores médios das terras de arroz com água alcançaram médias de R\$ 14.600,00/ha enquanto na metade norte atingiram R\$15.600,00/ha.

Também a pecuária se mostra importante para esse mercado, apresentando áreas com maior e menor capacidade de suporte. Assim, pastagens de alto suporte – em relação a própria região deste mercado – chegam a médias de R\$ 10.200,00/ha, mais ao sul, enquanto próximo a região de Mostardas há uma leve tendência de aumento dos valores, chegando a R\$ 10.700,00/ha em média. Essa mesma tendência se verifica em pastagens de baixo suporte, com médias que variam de R\$ 6.300,00 a R\$7.200,00 (aumento no sentido Rio Grande-Mostardas). As pastagens classificadas como de baixo suporte foram agrupadas de forma única, porém englobam tanto as áreas de ‘campo baixo’, sujeitas a alagamento, próximas às lagoas, como as áreas mais próximas ao Oceano, com solo bem arenoso, ou com áreas de restinga, todas, portanto, com menor capacidade de lotação.

Na tipologia chamada de Agricultura Familiar na região há grandes variações na produção. No entrono de Rio Grande há uma tradição em produção de olerícolas, porém não se notou movimentação significativa de terras neste campo.

Mais ao sul ocorre também à produção leiteira. E no litoral norte há a ocorrência da fruticultura típica de espécies tropicais (banana, abacaxi, etc.).

Também houve levantamento de áreas com reflorestamento, com destaque para produção de *Pinnus spp.* na região de São José do Norte.

3.9 Mercado Regional de Terras Fronteira Oeste – MRT 09

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 9 – FRONTEIRA OESTE						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT9	9.692,46	8.238,59	11.146,33	10.291,99	8.748,19	11.835,78
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	12.011,13	10.209,46	13.812,80	12.607,53	10.716,40	14.498,66
Agricultura e Pecuária	9.461,79	8.042,52	10.881,06	10.150,63	8.628,03	11.673,22
Pecuária	6.741,98	5.730,68	7.753,28	7.277,18	6.185,60	8.368,75
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz -	11.213,02	9.531,07	12.894,98	11.645,15	9.898,37	13.391,92
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) -	12.599,44	10.709,53	14.489,36	13.329,41	11.330,00	15.328,82
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja e Arroz) -	11.135,91	9.465,53	12.806,30	11.513,64	9.786,59	13.240,68
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola para Arroz e Pecuária -	9.544,55	8.112,87	10.976,24	10.196,43	8.666,96	11.725,89
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária -	9.400,81	7.990,68	10.810,93	10.116,88	8.599,35	11.634,41
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) -	7.588,76	6.450,44	8.727,07	8.230,00	6.995,50	9.464,50
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) -	5.057,35	4.298,75	5.815,95	5.555,99	4.722,59	6.389,38
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Arenoso) -	6.888,14	5.854,92	7.921,37	6.988,14	5.939,92	8.036,37
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz - Alegrete a Rosário do Sul	10.300,71	8.755,60	11.845,82	10.598,54	9.008,76	12.188,33
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz - Uruguaiana	13.265,74	11.275,87	15.255,60	14.000,00	11.900,00	16.100,00
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) - São Francisco de Assis a Manoel Viana	13.587,69	11.549,54	15.625,85	14.146,67	12.024,67	16.268,67
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) - Alegrete a Rosário do Sul	11.657,85	9.909,18	13.406,53	12.500,00	10.625,00	14.375,00
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja) - Santana do Livramento	12.424,48	10.560,81	14.288,15	13.375,00	11.368,75	15.381,25
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja e Arroz) - São Francisco de Assis a Manoel Viana	11.828,03	10.053,83	13.602,24	12.550,00	10.667,50	14.432,50
Agricultura - Terra Agrícola de Grãos (Soja e Arroz) - Alegrete a Rosário do Sul	10.876,37	9.244,91	12.507,82	11.125,00	9.456,25	12.793,75
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola para Arroz e Pecuária - Alegrete a Rosário do Sul	9.720,86	8.262,73	11.178,98	10.270,00	8.729,50	11.810,50
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola para Arroz e Pecuária - Santana do Livramento a Quaraí	10.358,77	8.804,96	11.912,59	11.000,00	9.350,00	12.650,00
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola para Arroz e Pecuária - Uruguaiana	8.990,53	7.641,95	10.339,11	9.733,33	8.273,33	11.193,33
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária - São Francisco de Assis a Manoel Viana	9.754,49	8.291,32	11.217,66	10.708,48	9.102,21	12.314,75
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária - Alegrete a Rosário do Sul	9.449,71	8.032,25	10.867,16	10.152,58	8.629,69	11.675,46
Agricultura e Pecuária - Terra Agrícola de Grãos (Soja) e Pecuária - Santana do Livramento	8.632,02	7.337,22	9.926,82	9.000,00	7.650,00	10.350,00
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) - São Francisco de Assis a Manoel Viana	8.745,05	7.433,29	10.056,80	10.033,33	8.528,33	11.538,33
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) - Alegrete a Rosário do Sul	7.578,34	6.441,59	8.715,09	8.272,73	7.031,82	9.513,64
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte (Campo Macio) - Santana do Livramento a Uruguaiana	7.283,82	6.191,25	8.376,40	7.695,45	6.541,14	8.849,77
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) - São Francisco de Assis a Manoel Viana	5.049,49	4.292,07	5.806,91	5.844,46	4.967,79	6.721,13
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) - Alegrete a Rosário do Sul	5.054,11	4.295,99	5.812,23	5.366,67	4.561,67	6.171,67
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Duro) - Santana do Livramento a Uruguaiana	5.064,21	4.304,58	5.823,84	5.458,33	4.639,58	6.277,08
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte (Campo Arenoso) - São Francisco de Assis a Alegrete	6.888,14	5.854,92	7.921,37	6.988,14	5.939,92	8.036,37

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 263.783,62

* O custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 10.291,99) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25,63 ha) em assentamentos encontrados na região.

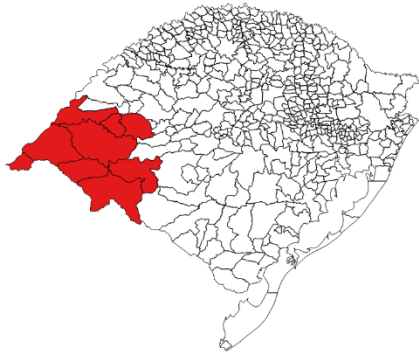


Figura 10: MRT 09 – Fronteira Oeste.

Notas ao Mercado Regional de Terras Fronteira Oeste – MRT 09

O mercado regional de terras Fronteira Oeste – MRT 09 – engloba nove municípios: Alegrete, Barra do Quaraí, Itaqui, Manoel Viana, Quaraí, Rosário do Sul, Sant’Ana do Livramento, São Francisco de Assis e Uruguaiiana, representando 12,92% da superfície do Estado e está inserido no bioma Pampa (IBGE, 2015).

Nesse espaço, pampa, a pecuária extensiva tem sido praticada há cerca de três séculos, sofrendo – a partir de meados do século passado – contínuas conversões para outras tipologias de uso, onde se destacam inicialmente os cultivos de arroz nas áreas de várzeas e ao longo dos principais rios e, nas áreas de coxilhas os cultivos de eucaliptos e de soja. Atualmente o processo de conversão do campo nativo dá-se notadamente para o cultivo da soja, sendo que os com cultivos de arroz estão praticamente estáveis há mais de uma década e os cultivos florestais foram fenômenos estanques, especialmente da década passada.

O principal movimento no mercado de terras desta região está relacionado com imóveis de tipologia de uso para cultivo da soja (seja de maneira exclusiva naqueles imóveis com terras de coxilhas; seja naqueles com exploração conjunta de soja, em áreas altas, e arroz nas várzeas; também naqueles com exploração conjunta de soja na parte agricultável do imóvel e com pecuária em áreas de campo nativo inaptas para a soja), representam quase metade da amostra catalogada. Já os negócios e/ou ofertas envolvendo imóveis unicamente para exploração da cultura do arroz (terras unicamente de várzeas) representam menos de 10% dos elementos amostrais, significativamente inferior aos movimentos do mercado para negociações com outros tipos de imóveis rurais. Conjectura-se – admitindo que a amostra, que espelha os valores de mercado, também o faça, em certo sentido, para o universo negociado – que além do aspecto da questão conjuntural que a cadeia produtiva do arroz enfrenta há quase uma década (p.ex.: importações do Mercosul, política de preços mínimos, custo de produção, etc.), decorre-se também da especificidade deste tipo de exploração, onde cerca de 60% das áreas cultivadas com arroz no MRT 09 são arrendadas (IRGA, 2006). A existência desta significativa separação entre renda fundiária (manifestada na forma de arrendamento) e lucro capitalista (lucro do orizicultor), aliado ao elevado valor da primeira – em média de 35 sacas de arroz por quadra cultivada e, com água – pode influenciar na decisão, por parte do proprietário, da manutenção deste capital (imóvel rural) na sua carteira de investimento.

De maneira sumária descreve-se – para os dois últimos anos, do contrário do ciclo precedente – uma baixa movimentação de negócios com terras rurais e, até certa inflexão decrescente de preços, fruto notadamente da crise econômica e da instabilidade política do País e dos baixos preços da soja no mercado internacional, bem como problemas inerentes das cadeias produtivas da pecuária de corte e do arroz. Assim, prospectivamente – um a dois anos –, vislumbra-se que este mercado regional de terras, em certo sentido, se acomodará ao desdobramento conjuntural nacional e dos preços das *commodities*, com leve tendência a estabilidade de preços e de volume negociado, quiçá até com pequenos aumentos.

3.10 Mercado Regional de Terras Missões – MRT 10

PPR/SR(11)RS/2017/MRT 10 – MISSÕES						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL						
MRT10	23.478,04	19.956,33	26.999,75	24.266,87	20.626,84	27.906,90
1º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	26.840,81	22.814,69	30.866,94	27.687,50	23.534,38	31.840,63
Pecuária	13.785,34	11.717,54	15.853,14	14.407,41	12.246,30	16.568,52
2º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Agricultura Familiar -	15.597,03	13.257,47	17.936,58	17.229,88	14.645,40	19.814,36
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) -	37.644,42	31.997,76	43.291,09	38.186,28	32.458,34	43.914,22
Agricultura - Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja) -	25.835,45	21.960,13	29.710,77	26.619,78	22.626,81	30.612,75
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com água) -	18.918,32	16.080,57	21.756,06	19.330,94	16.431,30	22.230,58
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem água) -	16.535,67	14.055,32	19.016,02	17.382,46	14.775,09	19.989,82
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	18.390,17	15.631,65	21.148,70	18.967,41	16.122,30	21.812,52
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	11.273,61	9.582,57	12.964,66	11.920,14	10.132,12	13.708,16
3º NIVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Agricultura Familiar - São Luiz Gonzaga	15.597,03	13.257,47	17.936,58	17.229,88	14.645,40	19.814,36
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - São Luiz Gonzaga	38.856,01	33.027,61	44.684,41	39.443,08	33.526,62	45.359,54
Agricultura - Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (soja) - São Borja	31.182,62	26.505,23	35.860,01	31.483,33	26.760,83	36.205,83
Agricultura - Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja) - São Luiz Gonzaga	26.916,90	22.879,37	30.954,44	27.752,24	23.589,40	31.915,08
Agricultura - Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos (soja) - São Borja	20.968,91	17.823,57	24.114,24	21.523,72	18.295,16	24.752,28
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (com água) - São Borja	18.918,32	16.080,57	21.756,06	19.330,94	16.431,30	22.230,58
Agricultura - Terra Agrícola para Arroz (sem água) - São Borja	16.535,67	14.055,32	19.016,02	17.382,46	14.775,09	19.989,82
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - São Luiz Gonzaga	18.341,90	15.590,61	21.093,18	18.626,67	15.832,67	21.420,67
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte - São Borja	18.438,45	15.672,68	21.204,22	19.308,15	16.411,93	22.204,38
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - São Luiz Gonzaga	12.186,25	10.358,32	14.014,19	13.257,93	11.269,24	15.246,62
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte - São Borja	10.752,11	9.139,29	12.364,92	11.155,69	9.482,33	12.829,04

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 461.555,93

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 24.266,87) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (19,02ha) em assentamentos encontrados na região.

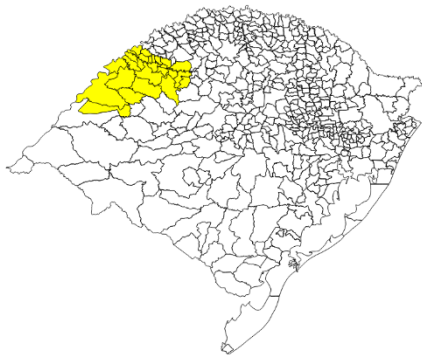


Figura 11: MRT 10 – Missões.

Notas ao Mercado Regional de Terras Missões – MRT 10

O Mercado Regional de Terras da Campanha – MRT 10 – é formado pelos seguintes municípios: Bossoroca, Caibaté, Cerro Largo, Dezesesseis de Novembro, Entre-Ijuis, Eugênio de Castro, Garruchos, Guarani das Missões, Itacurubi, Maçambará, Mato Queimado, Pirapó, Porto Xavier, Rolador, Roque Gonzales, Salvador das Missões, Santo

Ângelo, Santo Antônio das Missões, São Borja, São Luiz Gonzaga, São Miguel das Missões, São Nicolau, São Paulo das Missões, São Pedro do Butiá e Vitória das Missões.

Pode-se verificar nesse mercado mudanças significativas nas formas de exploração das terras ao longo dos últimos anos. Dois são os fatores que têm alterado essa região: a diminuição da ocorrência e intensidade das secas nas safras mais recentes e a grande pressão da produção de soja, através do aumento da procura de áreas, por produtores oriundos principalmente do planalto, MRT 02.

A ocorrência das secas nessa região do Estado sempre foi fenômeno recorrente, notadamente em determinado intervalo de anos – p.ex.: um em cada quatro a cinco anos – e principalmente em meados do verão, coincidindo geralmente com fase de enchimento de grãos daquela oleaginosa. Considerando uma linha reta de São Borja a Santo Ângelo, passando por São Luiz Gonzaga, tem-se um aumento gradual na pluviosidade. Assim, via de regra, áreas de lavoura de grãos (a exceção do arroz), tem um aumento nos seus valores acompanhando o aumento das precipitações. Dessa forma, Santo Ângelo tem as áreas mais caras para a produção de grãos. Porém, com a diminuição da ocorrência de estiagens mais pronunciadas – nestes últimos anos –, essa diferença entre os dois lados desse mercado tem diminuído. Além disso, o uso de tecnologia também ameniza os problemas de falta de chuvas, com o uso de pivôs centrais (cada vez mais presentes) e cultivares mais resistentes a seca.

Com a migração cada vez mais constante de produtores advindos do Planalto, buscando novas áreas a menores preços, o mercado de terras dessa região acabou inflacionando. Dessa forma, terras para grãos, de alta produtividade, localizadas de São Luiz Gonzaga em direção a Santo Ângelo, podem chegar aos R\$ 40.000,00/ha, enquanto áreas em direção a São Borja chegam próximo aos R\$ 32.000,00/ha. Mesma relação se dá em áreas de menor aptidão para culturas de sequeiro (na atual safra, basicamente soja).

Verificou-se também, uma pequena diferença nas áreas de produção de arroz, quando possuem água própria ou quando não há água na propriedade e essa tem que ser puxada de barragem próxima (arrendamento). Essa diferença no preço ficou em cerca de R\$ 2.000,00/ha, sendo que o valor das terras de arroz com água pode chegar a aproximadamente R\$ 20.000,00/ha.

No Mercado também aparecem áreas de Agricultura Familiar, que assim foram definidas quando os imóveis tinham uma produção muito diversificada (policultivos e subsistência), impossibilitando a definição de uma tipologia específica.

Ainda, deve-se destacar a pecuária na região, tipologia essa que tem raízes ainda nas Missões Jesuíticas, quando a criação de gado foi uma das principais atividades econômicas. A pecuária pode ser encontrada nessa região, no período de descanso das áreas de arroz, bem como em terras mais marginais a produção agrícola. Face a grande pressão da produção de soja, as melhores terras com produção pecuária vêm sendo transformadas em lavouras de soja. Em contrapartida, o preço dessas terras tem aumentado, chegando a uma média de R\$ 18.700,00/ha para o lado de São Luiz Gonzaga e quase R\$ 19.500,00/ha em direção a São Borja. As áreas de menor aptidão apresentaram uma relação inversa a mencionada acima, sendo cerca de R\$ 2.000,00/ha mais caras para o lado de São Luiz Gonzaga em relação a São Borja.

Assim, embora o Mercado 10 tenha se desenvolvido bastante nos últimos anos, mais recentemente está mais estável e pouco aquecido. Possivelmente, a diminuição no preço da saca da soja tem grande influência nisso, pois os grandes compradores de terras atualmente estão nesse setor.

4. Considerações finais

A formação de um mercado de terras no Rio Grande do Sul dá-se juntamente com a própria configuração e estabelecimento da propriedade privada e da posse. Sua dinâmica acompanha e segue a evolução do sistema capitalista, com destaque e acento para o período subsequente das primeiras ondas modernizadoras da atividade agropecuária, em meados do século passado, donde as terras passam a ter valorizações significativas.

A configuração da ocupação dos espaços agrários – dados, sobretudo, por aspectos históricos e naturais – e a interação das populações nestes territórios configurou, de certa maneira, algumas explorações e/ou usos das terras característicos. Na configuração destes usos das terras – p.ex.: determinadas culturas – se estabelecem, de modo geral, a uma taxa média de lucro para a atividade como um todo. Esta taxa de retorno da atividade deve ser capaz de remunerar os capitais variáveis e fixos e garantir uma taxa de lucro média compatível com as demais atividades da economia.

Na determinação do preço das terras estas rendas e/ou remunerações exercem estreitas relações. Acresça-se também que as melhorias fundiárias (sobretudo “melhorias” físicas, como, p.ex.: converter o campo nativo em lavoura) e as quase rendas, advindas do ganho patrimonial capitalizado é importante atributo na formação do preço e se manifestam por ocasião das vendas. Nessas últimas capitalizações, justifica-se uma *descolagem* entre os ganhos realmente advindos da exploração (lucro da atividade) e o preço da terra praticado no mercado. Nessa ótica, qualquer proprietário rural e comprador de terras sabe que o capital incorporado é impagável do ponto de vista das rendas produtivas (colheitas)⁴¹.

Os resultados deste levantamento de preços para as terras do RS refletem de certa maneira os seus diferentes usos e assim, seus lucros que engendram e, também, aquele extra, decorrente unicamente da existência da propriedade privada (renda do capital). Estas configurações de preços guardam também estreita relação com os espaços geográficos e suas dinâmicas. Também quanto ao aspecto da própria dinâmica dos usos das terras, acabam por conferir certa valoração adicional

⁴¹ A metodologia de cobranças pelos títulos de propriedade no programa de reforma agrária (via atualizações monetárias e não pelo valor atual das terras), de certa maneira, muito mais do que na estrita observância de um programa social – o que nas deduções e abatimentos legais já atenderiam – visa a amenizar esta significativa diferença entre rendimento da terra propriamente dito e preço de mercado da terra. Do contrário – maioria dos beneficiários – teriam que vender a propriedade e/ou parte dela para pagá-la. As aquisições pelo programa de crédito fundiário – com seus aportes e/ou desembolsos extra contratos – e seus problemas de insolvência, quando dos pagamentos, também corrobora com esta hipótese.

na medida em que orientam algumas conversões de uso e também uma intensificação de eficiência produtiva para aqueles usos tradicionais e persistentes⁴². Nesse sentido, tem-se nos cultivos de soja a locomotiva destas valorizações e que não só conferem aumentos de preços para aquelas terras neste ou passíveis deste uso, como também para outros tipos de usos e que se veem forçados a maior eficiência produtiva decorrentes de valorização do capital fundiário.

A região do Planalto Rio-Grandense (MRT 02) é a mais pujante em termos de preços e que atualmente resente-se da baixa nos preços da soja e isso, em parte explica as retenções de ofertas e negócios.

Em derradeiro, este grande levantamento de preços de terras executado pela equipe técnica do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, tem por objetivo auxiliar o setor rural brasileiro no que diz respeito ao Mercado de Terras Regional⁴³.

⁴² P.ex.: aumento da eficiência da pecuária extensiva, através de práticas de melhoramento do campo nativo, nos Campos de Cima da Serra, por ação dos cultivos florestais que consequentemente aumentaram os preços das terras. A continuar aqueles preços tradicionais e históricos de mil quilogramas de peso vivo de boi por hectare de campo de pastagens, cresce que muitos daqueles permaneceriam, com significativa vegetação grosseira e de macegal que molhavam as pernas dos gaúchos e avios de montaria – tal qual Saint-Hilaire observou na primeira quadra do século XIX.

⁴³ Contatos: Divisão de Obtenção de Terras do INCRA no Rio Grande do Sul; telefone (51) 3284-3420. E-mail: obtencao.sr11@poa.incra.gov.br

5. Bibliografia citada

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Avaliação de Imóveis Rurais, São Paulo, Norma Brasileira Registrada nº 14.653 – parte 1.** Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Avaliação de Imóveis Rurais, São Paulo, Norma Brasileira Registrada nº 14.653 – parte 3.** Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2004.

ASSOCIAÇÃO DOS FUMICULTORES DO BRASIL - AFUBRA. **Dados da fumicultura da região Sul e Câmara Setorial do Fumo.** In.: <<www.afubra.com.br>>. Acesso em 04 de setembro 2017.

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS FLORESTAIS - AGEFLOR. **Construção de arranjos produtivos de base florestal no RS.** In: CÂMARA SETORIAL DE SILVICULTURA, 2009, Brasília. Disponível em: <<http://www.ageflor.com.br/upload/biblioteca/Ageflor-Arranjos-Produtivos.pdf>> Acesso em: 05 de jun.2017.

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS FLORESTAIS - AGEFLOR. **Arvores e história do setor.** In: <<http://www.ageflor.com.br/dados/arvore> e <http://www.ageflor.com.br/dados/setor> > Acesso em: 05 de jun.2017a.

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS FLORESTAIS - AGEFLOR. **Mapas – A indústria de base florestal no Rio Grande do Sul 2017 (ano base 2016).** In: <<http://www.ageflor.com.br/noticias/biblioteca/mapas-a-industria-de-base-florestal-no-rs-2017>> Acesso em: 05 de jun.2017b.

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DE EMPRESAS FLORESTAIS - AGEFLOR. **A indústria de base florestal no Rio Grande do Sul – 2017: ano base 2016.** In: <<http://www.ageflor.com.br/dados/anuario>> Acesso em: 05 de jun.2017c.

ASSOCIAÇÃO GAÚCHA DOS PRODUTORES DE MAÇÃ – AGAPOMI. **Estatística da maçã.** In: <www.agapomi.com.br/dados-estatisticos/>. Acesso em: 03 de ago.2017.

ASSOCIAÇÃO RURAL DE SANTA ROSA (Santa Rosa, RS). **Projeto de melhoramento da fertilidade do solo de Santa Rosa.** Santa Rosa, RS.1967.37p.

ASSOCIAÇÃO SULINA DE CRÉDITO E ASSISTÊNCIA RURAL - ASCAR (Santa Rosa, RS). **Projeto de melhoramento da fertilidade do solo de Santa Rosa - relatório do 1º semestre de 1968.** Santa Rosa, RS, 1968. 20 p.

Bergamini, R. **Produção da extração vegetal e da silvicultura** – fonte IBGE 2009. Disponível em: http://www.parlata.com.br/artigo.php?id_geral=3918 Acesso em: 05 jun.2017.

Beskow, P. R. **O arrendamento capitalista na agricultura: evolução e situação atual da economia do arroz no Rio Grande do Sul.** São Paulo: HUCITEC;

Brasília: Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico, 1986. 222 p.

Brandão, A. S. P. O preço da terra no Brasil: verificação de algumas hipóteses. **Ensaio Econômico EPGE**, n. 29, 1986.

Brandão, A. S. P. Mercado da terra e estrutura fundiária. In: Brandão, A. S. P (Ed.). **Os principais problemas da agricultura brasileira: análise e sugestões**. Rio de Janeiro: IPEA, 1988. p.139-179.

Brasil, Ministério do Desenvolvimento Agrário. Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural. **Mercados de terras no Brasil: Estrutura e dinâmica**. Organizadores Bastiaan Philip Reydon e Francisca Neide Maemura Cornélio. Brasília: NEAD, 2006. 444 p.; 21 x 28 cm. (Nead Debate; 7).

Bussab, *et. al.* **Introdução à análise de agrupamento**. In: 9º Simpósio Brasileiro de Estatística. São Paulo, 1990.

COMPANHIA BRASILEIRA DE SILOS E ARMAZENAGEM - CONAB. **Séries históricas**. [arroz, soja, milho, trigo, etc.]. In: <www.conab.gov.br/conteudos.php?a=1254&Pagina_objcmsconteudos=1#A_objcconteudos>. Acesso em 08 de mai.2017.

Conceição, O. A. C. **A expansão da soja no Rio Grande do Sul: 1950-1975**. Porto Alegre, FEE, 1984. [Teses, 6].

Cordeiro, J. L. P.; Hasenack, H. Cobertura vegetal atual do Rio Grande do Sul. In: Pillar, V. de. P.; *et. al.* **Campos sulinos: conservação e uso sustentável da biodiversidade**. Brasília: MMA, 2009, p. 285-299.

Cunha, *et. al.* **Estudo dos solos do município de Vicente Dutra, RS**. Pelotas, 2011 [Circular técnica, 113].

FARSUL. **Índices de lotação pecuária para o Rio Grande do Sul**. Comissão de Assuntos Fundiários da Federação de Agricultura do Rio Grande do Sul, Porto Alegre: FARSUL, sd, 56 p.

IBGE. **Solos: folhas SH.21-Z-D, SH.22-Y-C, SH.22-Y-D, SH.22-V-A e SH.22-V-B** [Santa Rosa, Chapecó, Erechim, Cruz Alta e Passo Fundo, respectivamente], Florianópolis, SC, 2003.

IBGE. **Censo agropecuário, 2006**. In: <<www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/censoagro/2006/>>

IBGE. **Produção agrícola municipal**. In: <<<http://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/pam/tabelas>>>. Acessado em 05/07/2017.

IBGE. **Produção pecuária municipal - SIDRA**. In: <<<http://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/ppm/quadros//braisl>>>. Acessado em 05/07/2017.

INCRA. **Levantamento e avaliação de recursos naturais, sócio-econômicos e institucionais do Rio Grande do Sul**. Brasília: INCRA, 1973.

INCRA. **Manual de obtenção de terras e perícias judiciais**. Brasília: INCRA, 2006.

INCRA. **Módulo V: Relatório de análise de mercado de terras - RAMT**. Brasília, DF, 2014.

INCRA. **Relatório gerencial do Sistema de informação de Projetos de Reforma Agrária - SIPRA. (Aspectos administrativos do imóvel no processo de obtenção dos projetos de reforma agrária)**. Período da informação 01/01/1985 até 01/01/2017 [2017a].

INCRA. **Portaria INCRA/199 de 30 de março de 2017 e Relatório de análise do custo de obtenção de imóveis rurais: planilha referencial para fins de titulação**. In: <<www.INCRA.gov.br/obtencaodeterras/planilhadeprecoreferencialparatitulacao>> [2017b].

IRGA. **Censo da lavoura de arroz irrigado no Rio Grande do Sul – safra 2004/5**. Camilo Feliciano de Oliveira (coordenador). Porto Alegre: IRGA – Política Setorial, 2006. 122 p. : il.

IRGA 2015 e 2016. **Produtividades municipais – safras 2014/15 e 2015/16**. In: <<http://www.irga.rs.gov.br/upload/20170322150823produtividade_municipios_safra_14_15.pdf>> e http://www.irga.rs.gov.br/upload/20160628092753produtividade_municipios_safra_15_16.pdf>>. Acessado em 03/07/2017.

Hasenack, H.; Cordeiro, J.L.P. (org.). 2006. **Mapeamento da cobertura vegetal do Bioma Pampa**. Porto Alegre, UFRGS Centro de Ecologia. 30 p. (Relatório técnico Ministério do Meio Ambiente: Secretaria de Biodiversidade e Florestas no âmbito do mapeamento da cobertura vegetal dos biomas brasileiros).

HOFFMANN, R. Elasticidades-renda das despesas e do consumo físico de alimentos no Brasil metropolitano em 1995–96. **Informações Econômicas**, São Paulo, v.30, n.2, fev.2000.

Lepsch, I. F. (Coord.). **Manual para levantamento do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso**. 4. ed. Campinas: Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 1983. 175 p.

Lima, M.R de C. Método da capitalização da renda aplicado em propriedades rurais. In: **V Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society – LARES**. Setembro de 2005.

Lindman, C. A.M; Ferri, M. G. **A vegetação no Rio Grande do Sul**. Belo Horizonte: Itatiaia, v.2, 1974. 378 p.

- Mello & Machado. **Áreas cultivadas com videiras no Rio Grande do Sul: 2008-2012**. Bento Gonçalves: Embrapa Uva e Vinho, 2013. [Documentos 87]
- Pébayle, R. **A rizicultura irrigada no Rio Grande do Sul**. Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul, ano 1971, n. 14.
- Petri, *et. al.* Avanços na cultura da macieira no Brasil. **Rev. Bras. Frutic.**, Jaboticabal - SP, Volume Especial, E. 048-056, Outubro 2011.
- Pinto L. F. S; Laus Neto, J. A.; Pauletto, E. A. Solos de várzea do Sul do Brasil cultivados com arroz irrigado. In: Gomes, A. da S.; Magalhães Júnior, A. M de. **Arroz irrigado no Sul do Brasil**. Brasília, DF: Embrapa Informação Tecnológica, 2004. p. 75-96.
- PLATA, L. **Mercados de terras no Brasil: gênese, determinação de seus preços e políticas**. (Tese de Doutorado), Unicamp, fev. 2001.
- Ramalho Filho & Pereira. **Classificação das terras no sistema de capacidade de uso**. Rio de Janeiro: Embrapa, 1999.
- Rambo, B. **Fisionomia do Rio Grande do Sul: ensaio de monografia natural**. 3^o edição. São Leopoldo: Ed. Unisinos, 2000.
- Reydon, B. **Mercado de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de casos**. Tese de Doutorado (Economia), Unicamp, IE, Campinas, 1992.
- Rezende, G. C. Crédito rural subsidiado e preço da terra no Brasil. **Estudos Econômicos**, São Paulo, 12 (2): p.117-138, ago./nov. 1982.
- Silva Neto & Basso (org.). **Sistemas agrários do Rio Grande do Sul: análise e recomendações de políticas**. Ijuí: Ed. Unijuí, 2005. – 312 p.
- Sinduscon-RS. **CUB – RS** [valores de março a julho de 2017]. In:< www.sinduscon-rs.com.br/produtos-e-servicos/pesquisas-e-indices/cub-rs>.
- Volkweiss, S.J. & Klamt, E. **"Operação Tatu": um programa de aumento da produtividade**. Lavoura Arrozeira, Porto Alegre, v. 22, n. 250, p. 37-41, 1969.
- Weber, *et. al.* Estimativa de área cultivada com arroz irrigado no Rio Grande do Sul na safra 2005/2006 através de imagem Landsat. In: **Anais do XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**. Florianópolis, abril de 2007, p. 465-472.
- Zarth, P. A. **Do arcaico ao moderno: o Rio Grande do Sul agrário do século XX**. Ijuí: Ed. Unijuí, 2000, 320 p.
- Zarth, P. A. **História agrária do Planalto gaúcho: 1850-1920**. Ijuí: Ed. Unijuí, 1997, 208 p.