



Serviço Público Federal  
Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento  
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

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



Porto Alegre, junho de 2020.

## Equipe técnica – Engenheiros Agrônomos

André Guidotti

Daniel Gorelik

Jonas Ruschel

Luís Alberto Silva

Paulo Heerdt Júnior

Sandro Weisshahn Müller

Contatos: Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Assentamentos do INCRA no Rio Grande do Sul. Fone (51) 3284-3420.

E-mail: [desenvolvimento.sr11@poa.incra.gov.br](mailto:desenvolvimento.sr11@poa.incra.gov.br)

---

# 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 têm 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 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 11 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 21 tipologias de uso agropecuário do solo.

A catalogação dos dados de mercado – negócios realizados com imóveis rurais, ofertas e opiniões – deram-se principalmente no período de setembro a dezembro do ano de 2019, com algumas atualizações já no início de 2020, junto às fontes consultadas (corretores de imóveis, proprietários rurais, técnicos do setor agropecuário, Prefeituras, leiloeiros, etc.). Os dados são abrangentes: somam 1.502, sendo 619 negócios realizados, 745 ofertas e 138 opiniões, tendo sido visitados ao menos 120 municípios de todas as regiões do Estado e os elementos sendo coletados em cerca de 200 municípios.

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 àqueles sob remanescente de campo nativo, que podem ser convertidos em agricultura (p.ex.: a tipologia de uso pecuária sob campo macio).

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,

quicá até para uma tributação mais racional. Nesta perspectiva, publica-se mais uma vez 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, junho de 2020.

Superintendência Regional do INCRA no RS

---

# SUMÁRIO

Levantamentos de preços de terras rurais no Rio Grande do Sul .....	3
Sumário.....	5
1 Introdução .....	6
2 Metodologia.....	7
2.1 Delimitações de Zonas Homogêneas (ZH) ou Mercados Regionais de Terras (MRT).....	7
2.2 Tipologias de uso das terras (imóveis rurais).....	9
2.3 Tratamento Estatístico adotado e saneamento dos dados de mercado .....	15
2.3.1 Fator Elasticidade da Oferta .....	16
2.3.2 Valor Presente Líquido .....	16
2.3.3 Correção Monetária da Saca da Soja: .....	17
3 Resultados .....	19
3.1 Mercado Regional de Terras Campanha – MRT 01 .....	20
3.2 Mercado Regional de Terras Planalto – MRT 02 .....	23
3.3 Mercado Regional de Terras Serra – MRT 03 .....	26
3.4 Mercado Regional de Terras Campos de Cima da Serra – MRT 04 .....	29
3.5 Mercado Regional de Terras Santa Maria – MRT 05.....	32
3.6 Mercado Regional de Terras Pelotas – MRT 06 .....	35
3.7 Mercado Regional de Terras Metropolitano – MRT 07 .....	39
3.8 Mercado Regional de Terras Litoral – MRT 08 .....	42
3.9 Mercado Regional de Terras Fronteira Oeste – MRT 09 .....	45
3.10 Mercado Regional de Terras Missões – MRT 10 .....	49
3.11 Mercado Regional de Terras Central – Santa Cruz do Sul – MRT 11 .....	52
4 Considerações finais.....	52
5 Bibliografia .....	56

---

# 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. A estas avaliações e seus correspondentes processos de acúmulos de dados de mercado de terras acrescem-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 segundo levantamento desta natureza 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

Nesta 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*)<sup>1</sup> 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, elencam-se as variáveis – a partir de dados do Censo Agropecuário (IBGE, 2006) – utilizadas para as delimitações dos Mercados no RS.

**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 temporária
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		Mesorregião
Micro		Microrregião

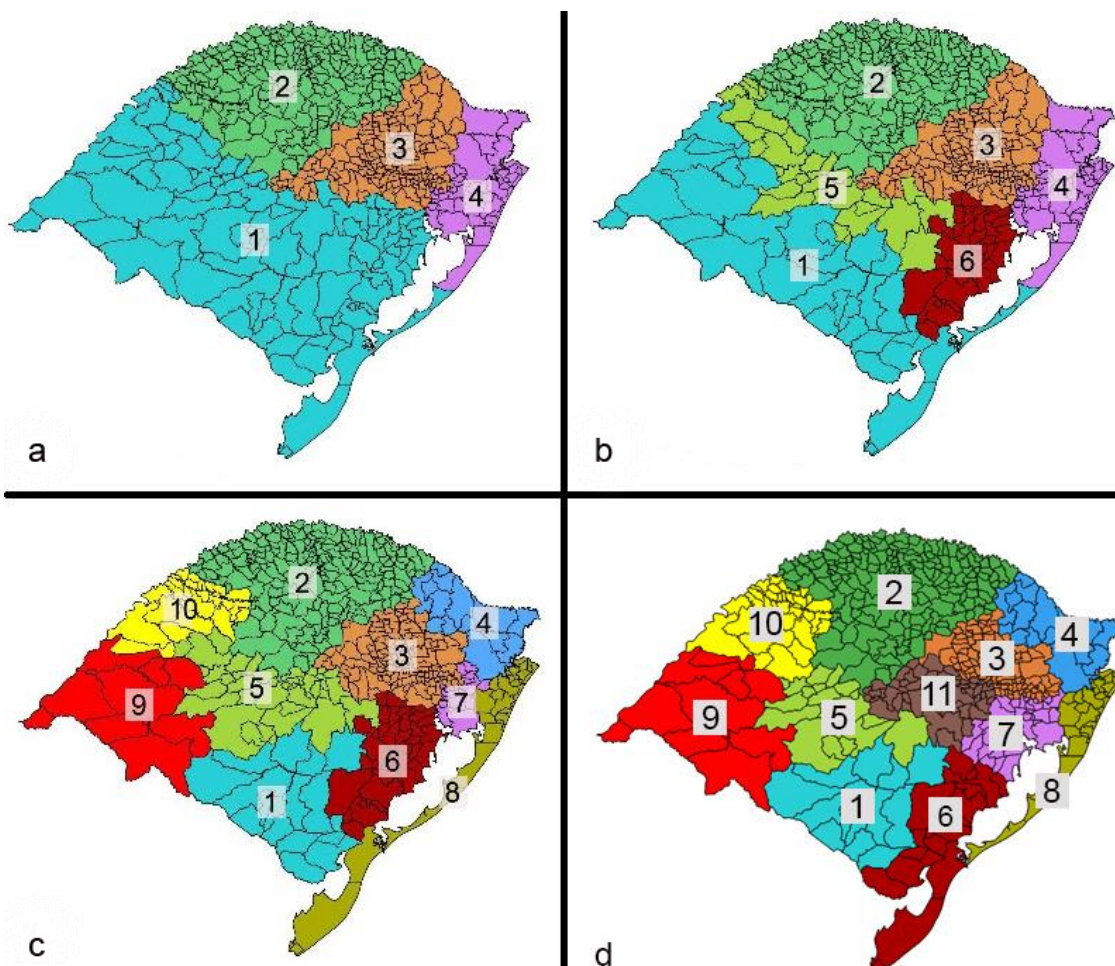
Fonte: IBGE (2006).

<sup>1</sup>Bussab, et. al. (1990).

Pelos resultados na análise de agrupamento – utilizando-se o aplicativo *Action, do Excel®* – 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). Combinado às informações do banco de dados do INCRA/RS, para preços médios de terras no RS<sup>2</sup>, chegou-se ao modelo de regiões do RAMT 2017 (figura 1c).

O aprimoramento e melhor conceito de conhecimento dos mercados, fruto do trabalho realizado no ano de 2017, com mais aproximações e com pequenos ajustes empíricos, definiu-se para o RS uma nova configuração de MRT's, com agora o número de 11 Mercados Regionais de Terras (figura 1d).

Figura 01. Histórico da definição dos Mercados Regionais de Terras no RS, até se chegar na versão final (d).



<sup>2</sup>Levantamento de preços de terras de junho de 2015. Dados empregados por critérios de teste de médias e de continuidade espacial (geográfica).



## 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).

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).



Foto 1: Fruticultura (Maçã) Pomar Tecnificado – Vacaria – MRT 04 - outubro/2019  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weissshahn Muller

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 se

desenvolveram, sobretudo, em terras aptas para cultivos anuais e/ou pastagens e que a maior parte da viticultura serrana se desenvolve 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 se reportam 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.: ½ da área aproveitável do imóvel com cultivo de soja nas terras de coxilhas e ½ de arroz nas terras de várzeas). Este mesmo procedimento se adotou para os dados da agricultura familiar<sup>3</sup>, 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 (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%<sup>4</sup> 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. 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. Leva-se em conta muito o aproveitamento para fins de lavoura.	- Terras de produtividades elevadas, acima de 60 sc/ha, desde que quando satisfatórias a razoáveis condições climáticas. Praticamente toda a região central do Planalto.

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

<sup>4</sup>Inaproveitáveis de fato e não necessariamente por critérios legais.

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produtividades boas até 40 sc/ha;</li> <li>- Algumas terras dobradas na região do Alto Uruguai;</li> <li>- Terras arenosas de São Francisco de Assis;</li> <li>- Locais característicos de déficit hídrico durante o enchimento de grãos.</li> </ul>
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.	- 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
2.2.6. Terra Agrícola de Arroz (sistematizada)	São áreas de plantio irrigado em imóveis rurais, em sua maior parte, de até 4 módulos fiscais, ou seja, pequenas propriedades, as quais investem na sistematização das áreas de plantio em virtude da sua menor superfície.	- 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

<b>Tipologia de uso</b>	<b>Caracterização geral</b>	<b>Exemplos característicos</b>
2.2.7. Terra Agrícola de Arroz (alagável)	São terras como as do (item 2.2.4) quanto a disponibilidade de água para lavoura, no entanto, sofrem com o risco de inundação de parte da lavoura, o que acaba as desvalorizando em relação as outras terras de 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
2.2.8 Terra Agrícola de Arroz e Grãos (soja)	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.
2.2.9 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.
2.2.10. Pastagem de baixo suporte	Pastagem nativas não melhoradas, com baixo crescimento de matéria seca em relação a pastagem de alto suporte, normalmente ocorrem em solos com a presença de pedras e arenoso.	- Região de campo duro, onde os solos são rasos como: Quaraí, Pinheiro Machado, Santana do Livramento. Presença no MRT 01 e MRT 09, principalmente.  - Áreas com limitações de uso em determinadas épocas do ano, como os campos meia-vida próximo à Lagoa Mirim.

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.11. Limitação de Uso	Trata-se de significativas extensões de terras com severas restrições de uso agropecuário.	- São terras localizadas em áreas de aclave, com presença de afloramento rochoso e com pouca profundidade de solo, resultando em menor crescimento de matéria seca anual em relação às áreas usualmente utilizadas para pecuária de corte extensiva. Ocorre no MRT 05, região de Jaguari.
2.2.12. Terra Agrícola para Grãos (soja) e Pastagem	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).
2.2.13. Terra Agrícola para Arroz e Pastagem	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).
2.2.14. Reflorestamento Eucalipto/ Acácia/ <i>Pinnus</i>	Cultivos florestais em extensões mais ou menos contínuas e praticados em grande número de propriedades, e de maneira continuada (cíclica).	- Zona Litorânea - Bom Jesus e região (MRT 04).
2.2.15. Terra de Mata/Floresta com Pecuária	Sistemas integrados silvopastoris 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)

Tipologia de uso	Caracterização geral	Exemplos característicos
2.2.16. Mata Nativa	Áreas de mato nativo e vegetação arbustiva espontânea, localizadas em área de preservação permanente de acordo com o código florestal ou classificadas como classe VIII segundo Lepsch., ou seja, áreas inaproveitáveis para plantio.	A ocorrência dessas terras ocorre em áreas da transição dos biomas do nosso estado, Pampa/Mata Atlântica, nos Mercados MRT 09 e MRT 11.
2.2.17. Agricultura Familiar	<p>Sistema predominante de policultivos com ou sem explorações pecuárias.</p> <p>Terras tanto aptas como inaptas para o manejo mecanizado e com imóveis geralmente com áreas inferiores a 50 ha.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona colonial do Alto Uruguai na região do Planalto (MRT 02);</li> <li>- Zona da 4ª Colônia na região Central (MRT 05);</li> <li>- Região da 'Colônia' no MRT 06 (de Pelotas a Camaquã)</li> </ul>
2.2.18. Terra Agrícola de 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regiões típicas coloniais e de imóveis com áreas pequenas, geralmente inferiores ao módulo fiscal;</li> <li>- Santa Cruz, Candelária, Rio Pardo, Restinga Seca; e entorno (MRT 05);</li> </ul>
2.2.19. Fruticultura (maçã/uva)	Sistemas culturais que possuem nestas duas culturas suas principais fontes de renda.	- Municípios dos Campos de Cima da Serra (MRT 04)
2.2.20. Fruticultura - Viticultura	Terras de regiões tradicionais no cultivo da videira. Geralmente trata-se de terras com topografias acidentadas e encostas de morros.	- Serra Gaúcha (MRT 03);
2.2.21. 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 pratica estes cultivos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municípios de São Francisco de Paula e região (MRT 04);</li> <li>- Região de Rio Grande (MRT 08)</li> </ul>

Sobre as tipologias de usos mais pronunciadas no RS convêm observar que estas são frutos das interações históricas e naturais e que se moldaram e se rearranjaram no tempo. Foram referidas acima aquelas de ocorrência mais relevante no Estado e com impacto nos respectivos mercados e preço de terras.



Foto 2: Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (Soja) – Não-Me-Toque – MRT 02 – outubro/2019 - Foto: Engenheiro Agrônomo André Bocorny Guidotti

Além destas descritas acima, há alguns casos pontuais de ocorrência de outras tipologias ocasionais em alguns Mercados. Como exemplo, pode-se citar a que foi chamada de “Especulação Imobiliária”, presente no entorno de algumas grandes cidades, como é o caso de Porto Alegre. Porém, por não estarem diretamente ligadas ao foco central deste trabalho, a saber, um estudo direcionado ao mercado de terras voltado para a produção agropecuária, não se faz uma análise mais aprofundada destas tipologias.

### **2.3 TRATAMENTO ESTATÍSTICO ADOTADO E SANEAMENTO DOS DADOS DE MERCADO**

Os dados de mercado – etapa IV do Módulo V – versam sobre informações de imóveis rurais que foram 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).

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) 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).

A Norma ABNT NBR 14.653-3 (versão 2019), em seu item 7.4.3, trata sobre a questão do levantamento de dados amostrais para avaliação específica de um imóvel rural, entretanto esse aspecto subsidia a exigência do tratamento amostral que deve ser realizado, da mesma forma, quando avaliam-se aptidões agrícolas de Mercado Regional de Terras. Portanto, cada MRT teve os valores dos imóveis levantados na pesquisa de campo, saneados de acordo com os parâmetros definidos pela Câmara Técnica e Normas de Avaliações vigentes, além o Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. A Norma de Avaliações supracitada em seu item 7.4.3.3, recomenda: “o levantamento de dados constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o profissional de engenharia de avaliações investiga o mercado, coleta de dados e informações confiáveis, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas à data de referência da avaliação com suas principais características econômicas, físicas e de localização”. O tratamento das amostras coletadas nas pesquisas a campo deu-se em três eixos principais: Fator Elasticidade, Valor Presente Líquido e Correção Monetária da Saca da Soja.

### 2.3.1 FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA

No mercado de imóveis rurais os preços de imóveis ofertados costumam sofrer uma queda no valor, quando estes imóveis são transacionados, levando em conta, é claro, o modelo do negócio. Por isso, é usual os valores das ofertas estarem normalmente inflacionados em relação aos preços dos dados de negócios realizados. Fatores intrínsecos às questões relacionadas aos fatores produtivos do mercado local, por exemplo, quebra de produção do arroz ou da soja, flutuação do preço da saca desses grãos, etc. muitas vezes influenciam o preço anunciado para venda. Sendo assim, para corrigir essas questões locais do mercado, adotou-se a utilização deste fator nos elementos classificados como oferta, o qual em geral variou de 0,75 – 0,95, de acordo com o mercado que estava inserido e também de acordo com as impressões do profissional responsável pela pesquisa de cada Mercado Regional de Terras.

### 2.3.2 VALOR PRESENTE LÍQUIDO

Os dados de mercado, ofertas e negócios realizados obtidos nos levantamentos a campo que apresentavam no seu modelo de negócio pagamentos a prazo, tiveram seus valores corrigidos para o valor presente. Para o cálculo desse parâmetro descrito pela fórmula abaixo:

$$VP = FC_0 + \frac{FC_1}{(1+i)} + \frac{FC_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FC_n}{(1+i)^n}$$

Onde: VP: Valor Presente;

FC<sub>0</sub> é o valor dado em entrada.;

FC<sub>1</sub>, FC<sub>2</sub> e FC<sub>n</sub> são os valores das parcelas;

i: taxa de correção aplicada<sup>5</sup>

n: número de períodos (parcelas)

---

<sup>5</sup>Foi decidida em reunião na Câmara Técnica a escolha da Taxa Selic de 4,5%, corrente à época do levantamento de dados, no ano de 2019.



### 2.3.3 CORREÇÃO MONETÁRIA DA SACA DA SOJA:

Muitos municípios do Estado do Rio Grande do Sul, principalmente em sua metade norte, usam como unidade monetária para atribuir o preço das terras a saca da soja. Isso faz com que o preço monetário (R\$/ha) varie de acordo com a oscilação do valor de mercado internacional da *commoditie*. O Anexo V do Manual de Obtenção de Terras não traz orientações para o estabelecimento de valores médio de terras por moedas locais como é o caso da saca da soja, portanto convencionou-se em reunião de Câmara Técnica, o levantamento de preços médios de saca da soja no Estado do Rio Grande do Sul, durante o período da coleta de preços pela equipe técnica, entre setembro a dezembro de 2019. Os dados usados foram da base da Emater/RS, uma vez que essa entidade realiza tomada de preços semanais desta *commoditie* em todas as regiões do Estado. Seguindo os parâmetros descritos chegou-se a um preço médio de R\$ 78,15, o qual foi utilizado para transformar o valor das terras em saca da soja para valor monetário.

Os dados deste RAMT foram coletados no período de setembro a dezembro de 2019, com algumas atualizações já no início de 2020. As informações de mercado perfazem número de 1.502, sendo 619 NR, 745 OF e 138 OP, coletadas junto a 329 informantes.

O critério de parâmetros estatísticos de saneamento da amostra 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 válidos 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 básico (CUB)<sup>6</sup> 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 uso<sup>7</sup>.

Convém ressaltar, no entanto, que o fato de se usar como “moeda” no mercado imobiliário um ativo tal como a saca da soja, não obstante o seu uso estar consagrado na prática, por outro lado torna o mercado de terras sujeito a impactos bruscos, quando ocorrem alterações atípicas e muito rápidas nas cotações desta *commoditie*.

---

<sup>6</sup>CUB (Sinduscon-RS, 2019).

<sup>7</sup>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.



Foto 3: Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Não-Me-Toque-RS - MRT-02, outubro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo André Bocorny Guidotti



Foto 4: Área de Reflorestamento - São José dos Ausentes-RS, MRT-04, outubro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Muller

---

## 3 RESULTADOS

Os resultados dos levantamentos de dados de mercado para as 21 tipologias de uso de imóveis rurais são apresentados nas tabelas seguintes (PPR/SR(11)RS/2020/MRT 01 a 11), com breves notas aos respectivos MRTs. Registrando-se que nesta exposição se prima pelo aspecto sumário, não se adentrando em aprofundadas análises teóricas e acadêmicas dos resultados<sup>8</sup>.

A partir da amostra coletada e devidamente analisada estatisticamente procura-se espelhar a realidade do mercado de terras no RS. Assim, tem-se que o número de elementos catalogados (negócios realizados, ofertas e opiniões) 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 o mercado de terras rurais tem sofrido uma certa estagnação, até com queda nos negócios realizados, ofertas e demandas. 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 – MRTs 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 certo sentido, pela recessão da economia nacional e, em menor proporção, a instabilidade política.

Quanto aos compradores, em 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).

Nas tabelas e nas notas aos mercados 01 a 11, expõem-se os resultados dos dados de cada mercado com sumárias observações.

---

<sup>8</sup>Maiores lastros teóricos sobre aspectos gerais do mercado de terras podem ser obtidos em: Reydon (1992), Plata (2001), Brasil (2006).

### 3.1 MERCADO REGIONAL DE TERRAS CAMPANHA – MRT 01

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 01 – CAMPANHA						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT1	9.755,59	11.477,16	13.198,74	10.104,34	11.887,45	13.670,57
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	14.882,62	17.508,96	20.135,31	15.482,56	18.214,77	20.946,99
Pecuária	7.012,28	8.249,74	9.487,20	7.278,77	8.563,26	9.847,75
Agricultura e Pecuária	10.888,21	12.809,66	14.731,11	11.140,96	13.107,01	15.073,06
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja	18.816,78	22.137,38	25.457,99	20.104,35	23.652,18	27.200,01
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos– Soja	12.415,03	14.605,92	16.796,80	12.742,03	14.990,62	17.239,22
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e de Grãos – Soja	15.636,82	18.396,26	21.155,69	15.913,21	18.721,43	21.529,64
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Soja e Pastagem Nativa/Melhorada	11.176,81	13.149,19	15.121,57	11.428,70	13.445,53	15.462,36
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	8.273,98	9.734,10	11.194,21	8.609,56	10.128,89	11.648,23
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	5.313,82	6.251,56	7.189,29	5.487,33	6.455,68	7.424,04
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura→ Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Bagé	20.509,10	24.128,35	27.747,60	21.795,12	25.641,31	29.487,51
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Caçapava do Sul	16.560,34	19.482,76	22.405,17	17.850,00	21.000,00	24.150,00
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos– Soja → Bagé	12.761,61	15.013,66	17.265,71	13.059,11	15.363,66	17.668,21
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos– Soja → Caçapava do Sul	12.126,21	14.266,13	16.406,05	12.477,80	14.679,76	16.881,73
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e de Grãos – Soja → Bagé	16.441,32	19.342,73	22.244,14	16.652,92	19.591,67	22.530,42
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e de Grãos – Soja → Caçapava do Sul	10.809,78	12.717,39	14.625,00	11.475,00	13.500,00	15.525,00
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Soja e Pastagem Nativa/Melhorada → Bagé	13.080,43	15.388,74	17.697,05	13.307,65	15.656,05	18.004,46
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Soja e Pastagem Nativa/Melhorada → Caçapava do Sul	9.258,19	10.891,99	12.525,78	9.601,69	11.296,10	12.990,52
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Soja e Pastagem Nativa/Melhorada → Piratini	8.678,69	10.210,22	11.741,76	8.784,94	10.335,22	11.885,51
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Bagé	10.725,25	12.617,94	14.510,63	11.570,63	13.612,50	15.654,38
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Caçapava do Sul	8.893,25	10.462,65	12.032,04	9.598,06	11.291,84	12.985,61
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Piratini	7.684,82	9.040,96	10.397,11	7.827,74	9.209,10	10.590,47
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Bagé	5.957,68	7.009,04	8.060,40	6.050,36	7.118,07	8.185,78
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Caçapava do Sul	4.948,48	5.821,74	6.695,00	5.229,63	6.152,50	7.075,38
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Piratini	5.266,55	6.195,94	7.125,33	5.415,10	6.370,71	7.326,32

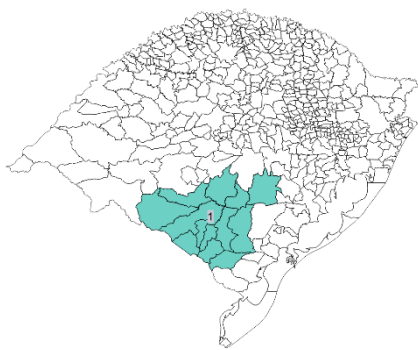


Figura 2: MRT 01-Campanha

## Notas ao Mercado Regional de Terras Campanha – MRT 01

A região do Mercado Regional de Terras Campanha – MRT1 – é formada pelos seguintes municípios: Aceguá, Bagé, Caçapava do Sul, Candiota, Dom Pedrito, Encruzilhada do Sul, Herval, Hulha Negra, Lavras do Sul, Pedras Altas, Pinheiro Machado, Piratini e Santana da Boa Vista.

A pesquisa envolve todos os municípios supracitados, mas, verificou-se, devido às semelhanças de solo, topografia e características regionais, uma tendência de concentração dos negócios e ofertas em três

microrregiões/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 Pinheiro Machado (inclui-se os seguintes municípios: Candiota, Pedras Altas e Herval). Os menores valores de terras foram de R\$ 6-7.000,00/ha em áreas propícias à pecuária, denominadas regionalmente de "campo duro", caracterizado ou por topografia muito acidentada/dobrada ou por algum impedimento à implantação de lavoura de soja (solo arenoso ou com afloramento de rochas), ou seja, somente aproveitáveis com a pecuária de baixo suporte e/ou como área de preservação permanente. Na região de Bagé e Dom Pedrito, região esta caracterizada por solos profundos e férteis de topografia adequada à mecanização, aptos para sojicultura, os maiores valores foram de até R\$ 27.000,00/ha. A microrregião de Piratini, principalmente os municípios Pinheiro Machado, Pedras Altas e Herval, é caracterizada por relevos mais acidentados e solos não tão profundos e, em alguns casos, até afloramento de rochas. Esta é uma das hipóteses que diminui o valor regional das terras, sendo que a utilização passa a ser mista entre agricultura (soja) na parte plana e de solo fértil e pecuária nas áreas marginais. Verificou-se em relação ao Relatório 2017 a existência das tipologias Soja e Arroz nos centros regionais "Caçapava do Sul/Encruzilhada do Sul" e "Piratini", havendo inclusive negócios realizados no primeiro centro citado. De igual modo verificou-se oferta de imóvel para a tipologia "Arroz e Pecuária" no centro Bagé/Dom Pedrito, o qual por sua vez também apresentou a tipologia Pecuária de Baixo Suporte - Campo Duro. Embora as áreas cultivadas com silvicultura comercial (*Eucalyptus sp.*) sejam significativas nos municípios de Lavras do Sul, Pedras Altas, Pinheiro Machado, Piratini e Encruzilhada do Sul (acácia-negra) não se registraram muitos negócios realizados nem tampouco ofertas, dado que, segundo os corretores locais, é um mercado estagnado, em função de diversos fatores associados ao mercado de celulose.

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 possíveis de mecanização o mercado se encarrega de classificar as terras como "para lavoura de soja", o que tem a tendência de elevar o valor praticado/ha quando se analisam os valores mais antigos (de 3 a 5 anos). Assim, em razão disso e pela elevada procura de novas áreas de expansão da sojicultura (oferta e procura) o mercado de terras inflacionou de tal forma que não existem muitos negócios realizados no último ano.



Foto 5: Pastagem de Baixo Suporte – Piratini-RS, MRT-01, novembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Daniel Barreto Gorelik

### 3.2 MERCADO REGIONAL DE TERRAS PLANALTO – MRT 02

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 02 – PLANALTO						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT2	36.491,60	42.931,30	49.370,99	36.875,38	43.382,79	49.890,21
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	36.765,76	43.253,83	49.741,91	37.153,11	43.709,54	50.265,97
Pecuária	19.676,64	23.148,98	26.621,33	19.840,85	23.342,17	26.843,50
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja	49.886,76	58.690,30	67.493,85	50.560,45	59.482,89	68.405,32
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja	37.109,93	43.658,75	50.207,56	37.478,05	44.091,83	50.705,60
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja	26.686,30	31.395,64	36.104,99	26.760,89	31.483,40	36.205,91
Agricultura → Agricultura Familiar	18.744,49	22.052,35	25.360,20	18.977,72	22.326,73	25.675,74
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	19.676,64	23.148,98	26.621,33	19.840,85	23.342,17	26.843,50
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → Passo Fundo	52.149,35	61.352,18	70.555,00	53.300,33	62.706,27	72.112,21
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → Palmeira das Missões	50.199,88	59.058,69	67.917,49	50.425,65	59.324,30	68.222,94
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → Cruz Alta	39.175,30	46.088,58	53.001,87	39.573,48	46.557,03	53.540,58
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → Erechim	47.602,47	56.002,91	64.403,34	48.665,43	57.253,45	65.841,46
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Passo Fundo	38.803,81	45.651,54	52.499,28	39.393,30	46.345,06	53.296,82
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Palmeira das Missões	37.942,65	44.638,41	51.334,18	38.239,06	44.987,13	51.735,20
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Cruz Alta	31.603,29	37.180,34	42.757,39	31.748,19	37.350,81	42.953,44
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Erechim	34.197,53	40.232,39	46.267,25	34.475,21	40.559,08	46.642,94
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Passo Fundo	28.454,90	33.476,36	38.497,81	28.578,79	33.622,10	38.665,42
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Palmeira das Missões	29.429,10	34.622,48	39.815,85	29.429,10	34.622,48	39.815,85
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Cruz Alta	23.927,06	28.149,48	32.371,90	24.031,54	28.272,40	32.513,26
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Erechim	26.098,09	30.703,63	35.309,18	26.098,09	30.703,63	35.309,18
Agricultura → Agricultura Familiar → Passo Fundo	22.260,76	26.189,13	30.117,50	22.260,76	26.189,13	30.117,50
Agricultura → Agricultura Familiar → Palmeira das Missões	18.865,51	22.194,72	25.523,93	19.092,11	22.461,30	25.830,50
Agricultura → Agricultura Familiar → Cruz Alta	17.509,07	20.598,90	23.688,74	18.239,70	21.458,47	24.677,24
Agricultura → Agricultura Familiar → Erechim	15.898,91	18.704,59	21.510,28	15.898,91	18.704,59	21.510,28
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Passo Fundo	19.676,64	23.148,98	26.621,33	19.840,85	23.342,17	26.843,50

## Notas ao Mercado Regional de Terras Planalto – MRT 02

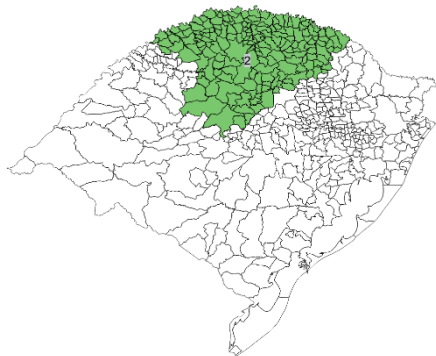


Figura 3: MRT 02 – Planalto.

O Mercado Regional de Terras do Planalto – MRT 02 – engloba 180 municípios na região norte do Rio Grande do Sul. Inclui toda a extensão região costeira do Rio Uruguai, desde Barracão até Porto Vera Cruz, unindo-os, enquanto território, ao município de Júlio de Castilhos, no sul do Mercado. Está inserido no Bioma Mata Atlântica (IBGE, 2015).

Grande parte dos campos deste mercado apresentam aptidão para cultivos agrícolas mecanizáveis e intensivos, devido às

características físicas dos solos, no que tange especialmente ao seu relevo, em sua maior ondulado a suave ondulado, solos de boa profundidade e textura adequada para uma boa capacidade de retenção hídrica e para os desenvolvimentos fisiológicos das plantas. Além disso outro aspecto importante desta região é o volume de precipitação médio diferenciado. Segundo dados do Atlas Socioeconômico do Estado, enquanto a região sul tem uma média de chuvas anual entre 1.299-1500 mm, a norte apresenta de 1.500 a 1.800mm<sup>9</sup>, sendo a maior intensidade, justamente, na encosta do Planalto, o local com maior precipitação no Estado.

Os fatores acima mencionados associados ao desenvolvimento tecnológico, que teve seu “boom” na chamada Revolução Verde, transformaram essa região na maior produtora de soja do Estado

Embora nesta região predominem o cultivo da soja 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 pecuária (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 afloramentos, presença de matas nativas, fatores limitantes – a despeito de 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.

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 Estado, onde aqueles vendedores de pequenas e/ou médias granjas, demandam aquisições de terras mais baratas e em maiores extensões, para futuros cultivos de soja.

Nos últimos anos, houve uma evolução dos preços da soja no mercado internacional, impactando diretamente no mercado de terras da região do Planalto, uma vez que muitos negócios de terras nesta região são indexados em preço/produto (sacas de soja por hectare). Os preços das terras na realidade continuam semelhantes desde o último Relatório de Análise do Mercado de Terras, quando consideramos a ‘moeda’ sacas de soja por hectare; a oscilação dos preços das terras está, portanto, diretamente ligada ao valor da saca da

<sup>9</sup><https://atlassocioeconomico.rs.gov.br/clima-temperatura-e-precipitacao>



soja, levando em consideração o aproveitamento para plantio dessa cultura. Em outras palavras, uma área que era avaliada, por exemplo, em 800 sc/ha há cerca de três anos, segue com o mesmo 'valor' de 800 sc/ha. Por outro lado, se for considerada sua precificação em moeda nacional, evidentemente há uma significativa valorização, porém esta se dá principalmente pela alteração no preço da saca da soja.

Nas áreas mais nobres, observa-se que um comportamento normal verificado no mercado local envolve de 800-1000 sc/ha por uma área 100% aproveitável; a partir daí o valor do hectare reduz proporcionalmente ao aproveitamento dos imóveis.

Por fim, não obstante os elevados preços dos imóveis ofertados, é notório que o mercado de terras nesta região ainda se mostra com uma movimentação importante, tendo sido possível constatar uma significativa ocorrência de negócios realizados. Cabe ressaltar que a maior parte desses negócios se dão de forma parcelada, por vezes em até quatro ou mais parcelas, em geral fixadas, como já mencionado acima, em parcelas anuais de sacas de soja.



Foto 6: Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos (Soja) - Panambi-RS, MRT-02, dezembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Daniel Barreto Gorelik

### 3.3 MERCADO REGIONAL DE TERRAS SERRA – MRT 03

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 03 – SERRA						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT3	34.170,65	40.200,76	46.230,88	40.539,67	47.693,73	54.847,79
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	26.694,03	31.404,74	36.115,45	28.757,73	33.832,63	38.907,52
Pecuária	9.599,42	11.293,43	12.987,45	10.935,39	12.865,16	14.794,94
Fruticultura	42.110,43	49.541,68	56.972,93	51.554,82	60.652,73	69.750,64
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Fruticultura → Viticultura	42.110,43	49.541,68	56.972,93	51.554,82	60.652,73	69.750,64
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	9.599,42	11.293,43	12.987,45	10.935,39	12.865,16	14.794,94
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja	29.013,35	34.133,36	39.253,36	29.605,46	34.829,96	40.054,45
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja	36.951,37	43.472,20	49.993,03	37.705,48	44.359,39	51.013,29
Agricultura → Agricultura Familiar	20.975,55	24.677,12	28.378,69	24.357,09	28.655,40	32.953,71
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Fruticultura → Viticultura → Bento Gonçalves	37.087,58	43.632,44	50.177,31	46.534,18	54.746,10	62.958,01
Fruticultura → Viticultura → Caxias do Sul	35.110,35	41.306,29	47.502,23	42.746,78	50.290,32	57.833,87
Fruticultura → Viticultura → Vale dos Vinhedos	82.119,82	96.611,55	111.103,28	94.263,16	110.897,83	127.532,51
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Caxias do Sul	9.106,83	10.713,92	12.321,00	10.253,61	12.063,07	13.872,53
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Casca	29.013,35	34.133,36	39.253,36	29.605,46	34.829,96	40.054,45
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → Casca	36.951,37	43.472,20	49.993,03	37.705,48	44.359,39	51.013,29
Agricultura → Agricultura Familiar → Três Coroas	20.975,55	24.677,12	28.378,69	24.357,09	28.655,40	32.953,71

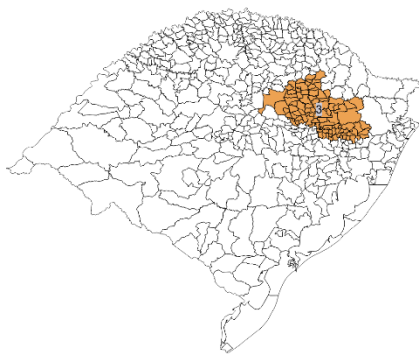


Figura 4: MRT 03 – Serra.

## Notas ao Mercado Regional de Terras da Serra – MRT 03

O Mercado Regional Serra é uma região que abriga uma grande diversidade cultural. Composto por 94 municípios, estende-se desde os limites da região metropolitana, na região de Igrejinha e Três Coroas, até o início da região produtora de soja, nos municípios de Casca e Ibiraiaras, atravessando toda a serra Gaúcha, que tem grande destaque na produção de uva e vinho, em municípios como Bento Gonçalves, Flores da Cunha, Garibaldi e Caxias do Sul.

A cultura de maior tipificação nesse mercado é a uva, produzida em uma região de colonização italiana, que inclui o importante Vale dos Vinhedos, única localidade no país cujos vinhos e espumantes podem apresentar o selo de denominação de origem, o que dá sustentação a valores bastante expressivos aos imóveis não só inseridos no vale, como também àqueles próximos.

Esse valor agregado se dá pela percepção de maior lucratividade na produção vinícola, mas também por todo o *glamour* que paira sobre essa atividade tão valorizada na alta gastronomia nacional e internacional. Com vinhos e espumantes premiados em concursos internacionais, percebe-se uma tendência de alta no valor das terras, que atingiram patamares de mais de R\$100.000,00/ha. Nota-se uma diminuição desses valores para imóveis similares à medida que se distanciam do vale, podendo chegar a 50% do valor para aqueles que não tem a sua influência, em torno de R\$50.000/ha. A maior estabilidade do setor também é um grande influenciador dos preços das terras, já que não apenas garantem a permanência e reprodução social dos pequenos produtores, mas também atraem grandes empresários com recursos para investimento.

A cultura vinícola é desenvolvida preponderantemente em imóveis de área reduzida. Como característica, apresentam de 40 a 60% de área aproveitável e desta, na média, 2,5 ha de vinhedos. A complementação do aproveitamento dos imóveis se dá com culturas de subsistência. Também há destaque para algumas áreas de horticultura, que via de regra são produzidas em terras de características similares às da uva. Aquela parcela não aproveitável das terras consiste em áreas com mata nativa, que na grande maioria dos casos apresentam inclinações de terreno bastante significativas.

Na parte mais sul desse mercado, destaca-se uma agricultura familiar forte, porém bastante diversificada. Não foi identificada nos elementos de pesquisa uma cultura predominante, que possa caracterizar essa região. Há presença de culturas hortícolas, pecuária de gado misto e pequenas parcelas de reflorestamento. A proximidade desses municípios da capital do Estado cria uma expectativa elevada de preço das terras, já que muitos imóveis são adquiridos com objetivos diversos daqueles de produção. Imóveis antes com foco na produção rural de culturas de subsistência, são cada vez mais adquiridos com foco na criação de sítios de lazer, ou mesmo em loteamentos urbanos. Em regiões próximas a Gramado, principalmente, há uma sobrevalorização de imóveis rurais visando principalmente a instalação de grandes empreendimentos, como hotéis, pousadas e parques. Por tratar-se de um trabalho com foco em áreas rurais, procuramos filtrar os elementos com características de ocupação urbana, evitando assim uma sobrevalorização extrema dos preços das terras.

Na parte mais ao norte, pode-se destacar a modificação estrutural que ocorre nesse Mercado, que apresenta características bastante diferentes das outras regiões do MRT 03. As dimensões dos imóveis ficam maiores com a suavização do relevo e áreas mais planas, o que caracteriza 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 agrega aos preços das terras a percepção de maior lucratividade, principalmente naquelas áreas mais aptas, que atingem patamares na faixa de

R\$ 50.000,00/ha. Também é possível verificar a transformação em lavoura de áreas com menor aptidão, mas que ainda assim são utilizadas na produção da oleaginosa. A sobrevalorização dessa *commodity*, que atinge patamares históricos de elevação, também é fator predominante para essa região, que estabelece negociações de terras indexadas em soja. É fator comum para corretores e negociantes indicarem os preços dos imóveis em sacas de soja por hectare.

As principais modificações encontradas nesse trabalho em relação ao relatório anterior foram a diminuição do tamanho da região, que passou de 129 municípios para 94 e também a inclusão de uma nova tipificação em 3º nível categórico (Vale dos Vinhedos), conforme apresentado na planilha de preços referenciais. De maneira geral, houve aumento no preço das terras desse mercado, em todas as regiões pesquisadas.



Foto 7: Fruticultura (Uva) – Bento Gonçalves-RS, MRT-03, dezembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weisshahn Muller

### 3.4 MERCADO REGIONAL DE TERRAS CAMPOS DE CIMA DA SERRA – MRT 04

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 04 – CAMPOS DE CIMA DA SERRA						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT4	19.615,33	23.076,85	26.538,38	19.947,57	23.467,73	26.987,89
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	30.845,12	36.288,37	41.731,63	31.354,00	36.887,05	42.420,11
Pecuária	11.212,70	13.191,41	15.170,12	11.432,77	13.450,32	15.467,87
Vegetação Nativa/Silvicultura	3.905,30	4.594,47	5.283,64	3.920,94	4.612,87	5.304,80
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade – Soja	44.365,30	52.194,47	60.023,64	45.144,75	53.111,47	61.078,18
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade – Soja	32.220,88	37.906,92	43.592,96	32.345,41	38.053,42	43.761,43
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade – Soja	24.253,09	28.533,05	32.813,01	24.543,73	28.874,98	33.206,22
Agricultura → Fruticultura – Maçã/Uva	48.548,08	57.115,39	65.682,69	48.548,08	57.115,39	65.682,69
Agricultura → Horticultura – Batata-inglesa, Cenoura e outras	19.359,61	22.776,01	26.192,41	20.730,20	24.388,47	28.046,75
Agricultura → Agricultura Familiar	19.080,54	22.447,70	25.814,85	20.369,16	23.963,72	27.558,27
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	15.488,22	18.221,43	20.954,65	15.739,18	18.516,68	21.294,18
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	7.875,71	9.265,54	10.655,37	8.071,67	9.496,08	10.920,50
Vegetação Nativa/Silvicultura → Reflorestamento – Pinnus/Eucalipto	4.550,60	5.353,65	6.156,69	4.550,60	5.353,65	6.156,69
Vegetação Nativa/Silvicultura → Terra de Mata/Floresta com Pecuária	3.703,64	4.357,23	5.010,81	3.724,17	4.381,38	5.038,58
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade – Soja → Lagoa Vermelha	45.356,36	53.360,42	61.364,49	46.460,58	54.659,50	62.858,43
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade – Soja → Vacaria	41.986,75	49.396,18	56.805,61	41.986,75	49.396,18	56.805,61
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade – Soja → Lagoa Vermelha	33.129,47	38.975,84	44.822,22	33.339,61	39.223,07	45.106,53
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade – Soja → Vacaria	30.899,30	36.352,12	41.804,94	30.899,30	36.352,12	41.804,94
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade – Soja → Lagoa Vermelha	25.638,73	30.163,21	34.687,69	25.948,63	30.527,80	35.106,97
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade – Soja → Vacaria	22.251,62	26.178,38	30.105,13	22.514,43	26.487,57	30.460,70
Agricultura → Fruticultura – Maçã/Uva → Vacaria	48.548,08	57.115,39	65.682,69	48.548,08	57.115,39	65.682,69
Agricultura → Horticultura – Batata-inglesa, Cenoura e outras → São Francisco de Paula	19.359,61	22.776,01	26.192,41	20.730,20	24.388,47	28.046,75
Agricultura → Agricultura Familiar → Lagoa Vermelha	21.687,98	25.515,27	29.342,56	23.404,80	27.535,06	31.665,32
Agricultura → Agricultura Familiar → Vacaria	15.169,39	17.846,34	20.523,29	15.815,69	18.606,70	21.397,70
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Vacaria	20.434,05	24.040,06	27.646,07	20.804,00	24.475,30	28.146,59
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → São Francisco de Paula	13.143,02	15.462,37	17.781,73	13.280,47	15.624,08	17.967,69
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Bom Jesus	12.105,85	14.242,18	16.378,51	12.313,50	14.486,47	16.659,44
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Vacaria	9.896,24	11.642,64	13.389,04	10.079,49	11.858,22	13.636,95
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → São Francisco de Paula	7.566,37	8.901,61	10.236,85	7.949,14	9.351,93	10.754,72
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Bom Jesus	7.104,81	8.358,60	9.612,39	7.241,32	8.519,21	9.797,09
Vegetação Nativa/Silvicultura → Reflorestamento – Pinnus/Eucalipto → Bom Jesus	4.550,60	5.353,65	6.156,69	4.550,60	5.353,65	6.156,69
Vegetação Nativa/Silvicultura → Terra de Mata/Floresta com Pecuária → Vacaria	4.369,51	5.140,61	5.911,70	4.369,51	5.140,61	5.911,70
Vegetação Nativa/Silvicultura → Terra de Mata/Floresta com Pecuária → Bom Jesus	3.481,69	4.096,10	4.710,52	3.509,06	4.128,30	4.747,55

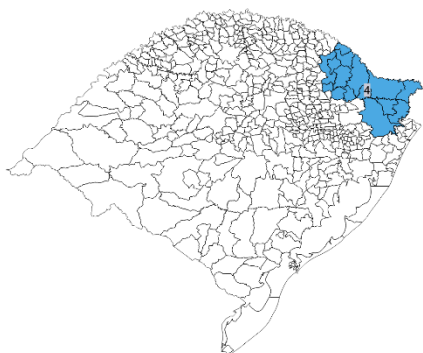


Figura 5: MRT 04 – Campos de Cima da Serra.

## 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 quinze municípios: André da Rocha, 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. Tem havido a substituição da cobertura vegetal nativa 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 *Pinnus* 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 e a altitude tornaram o cultivo economicamente viável, desenvolvendo toda uma indústria de suporte ao beneficiamento e conservação da fruta. 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 José dos Ausentes. Esta área econômica está em retração atualmente, devido ao fechamento da Indústria Cambará SA na região, e dificuldades de mercado, somado a 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.

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). Com isso, é frequente a ocorrência de anúncios de ofertas de imóveis não só com a informação da área total, mas também de área atual de lavoura, ou mesmo ainda com o estimado potencial para abertura de lavoura.

Na região de Vacaria e Lagoa Vermelha, 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). O mercado da maçã se mantém estável e o mercado da soja segue em expansão na região.

Em razão dos altos valores das terras, a grande maioria dos negócios realizados tem se dado na forma de parcelamento, muitas vezes pré-definidos usando-se a quantidade de sacas de soja por hectare como 'moeda' estabelecida para o acordo.



Foto 8: Pastagem de Alto Suporte/Reflorestamento ao fundo – Jaquirana-RS, MRT-04, outubro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weisshan Muller

### 3.5 MERCADO REGIONAL DE TERRAS SANTA MARIA – MRT 05

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 05 – SANTA MARIA						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT5	13.461,41	15.836,95	18.212,50	13.693,23	16.109,68	18.526,14
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	15.485,94	18.218,76	20.951,57	15.685,86	18.453,96	21.222,05
Pecuária	7.390,42	8.694,61	9.998,80	7.618,81	8.963,31	10.307,80
Agricultura e Pecuária	11.837,26	13.926,19	16.015,12	12.266,43	14.431,10	16.595,76
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz com água	14.468,65	17.021,94	19.575,23	14.520,17	17.082,55	19.644,93
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz sem água	10.527,77	12.385,61	14.243,45	10.527,77	12.385,61	14.243,45
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja	17.978,89	21.151,64	24.324,38	18.181,27	21.389,73	24.598,18
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja	11.025,55	12.971,23	14.916,92	11.047,96	12.997,61	14.947,25
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e Grãos - Soja	14.091,20	16.577,89	19.064,57	14.729,38	17.328,69	19.927,99
Pecuária → Pastagem Alto Suporte	8.584,50	10.099,41	11.614,33	8.897,02	10.467,09	12.037,15
Pecuária → Pastagem Baixo Suporte	6.640,93	7.812,86	8.984,78	6.772,29	7.967,40	9.162,52
Pecuária → Limitação de Uso	4.937,97	5.809,38	6.680,78	4.937,97	5.809,38	6.680,78
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária	12.036,31	14.160,37	16.284,42	12.914,79	15.193,87	17.472,95
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz com água → Santa Maria	14.821,32	17.436,85	20.052,38	14.821,32	17.436,85	20.052,38
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Santa Maria	17.750,34	20.882,75	24.015,16	17.962,09	21.131,87	24.301,65
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Cachoeira do Sul	22.150,00	26.058,82	29.967,64	22.429,85	26.388,06	30.346,27
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Cacequi	14.293,48	16.815,86	19.338,24	14.356,99	16.890,58	19.424,16
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Santa Maria	11.480,19	13.506,11	15.532,02	11.512,57	13.544,20	15.575,83
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Cacequi	10.002,60	11.767,76	13.532,92	10.002,60	11.767,76	13.532,92
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e Grãos - Soja → Santa Maria	16.047,06	18.878,90	21.710,73	16.873,45	19.851,12	22.828,79
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e Grãos - Soja → Cacequi	11.483,39	13.509,87	15.536,35	11.870,63	13.965,45	16.060,26
Pecuária → Pastagem Alto Suporte → Santa Maria	8.591,68	10.107,85	11.624,03	8.860,35	10.423,95	11.987,54
Pecuária → Pastagem Alto Suporte → Cachoeira do Sul	8.636,11	10.160,12	11.684,14	9.087,67	10.691,37	12.295,08
Pecuária → Pastagem Baixo Suporte → Santa Maria	6.958,59	8.186,58	9.414,57	7.033,96	8.275,24	9.516,53
Pecuária → Limitação de Uso → Santa Maria	4.937,97	5.809,38	6.680,78	4.937,97	5.809,38	6.680,78
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária → Santa Maria	13.206,69	15.537,28	17.867,87	13.773,36	16.203,95	18.634,54
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária → Cachoeira do Sul	11.889,11	13.987,19	16.085,27	13.918,05	16.374,18	18.830,31
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária → Cacequi	10.232,88	12.038,68	13.844,48	10.480,59	12.330,11	14.179,62



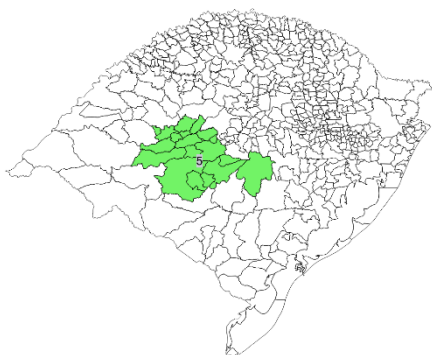


Figura 6: MRT 05 – Santa Maria.

## Notas ao Mercado Regional de Terras Santa Maria – MRT 05

O Mercado Regional de Terras Santa Maria – MRT 05 – é formado, segundo os Conselhos Regionais de Desenvolvimento, COREDEs, pelas regiões do Vale do Jaguari e Central, englobando os seguintes municípios: Cacequi, Cachoeira do Sul, Dilermando Aguiar, Itaara, Jaguari, Jari, Mata, Nova Esperança do Sul, Passa Sete, Quevedos, Santa Margarida do Sul, Santa Maria, São Gabriel, São Martinho da Serra, São Pedro do Sul, São Sepé,

São Vicente do Sul, Toropi e Vila Nova do Sul. A maior parte do Mercado está inserida em no Bioma Pampa.

Esse Mercado Regional sempre apresentou um perfil histórico de região de cultivo de arroz e pecuária de corte. Estas duas atividades foram por muito tempo a base da economia dos municípios que estão inseridos neste MRT. Entretanto, no início dos anos 2000, a cultura da soja começou a ganhar espaço na metade sul do Estado, e iniciou a sua expansão nas áreas com perfis mais agricultáveis. Nos últimos anos este processo tem se intensificado, principalmente por dois principais fatores: verões com precipitações adequadas para o bom desenvolvimento da planta e a boa expectativa de preço em relação ao valor da saca da soja. Atualmente, tem influência em praticamente todos os municípios deste Mercado. E esta combinação aumentou as áreas com plantio de soja na 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, comumente chamado de sistema de integração lavoura/pecuária. Nas piores áreas, onde dificilmente, devido a restrições/limitações físicas do solo, é viabilizado o plantio de soja, tem-se a produção pecuária, e nas terras baixas, ou áreas de várzea, o plantio de arroz irrigado. 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 este Mercado é quanto à sua heterogeneidade, devido às características de formação do relevo e de formação da vegetação, na região. Dentro deste 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 fito ecológica, Floresta Estacional Decidual para Floresta Ombrófila Mista. Quando se segue na BR-290 do município de Cachoeira do Sul até São Gabriel encontra-se certa similaridade fundiária nessa região, onde se podem englobar os seguintes municípios: Cachoeira do Sul, Santa Maria, São Gabriel entre outros. Por fim, na parte noroeste deste MRT, onde estão localizados os municípios de Mata, Jaguari, Jari, etc, ocorre a transição de bioma e transição fito ecológica (Floresta Estacional Decidual - Savana Estépica). Esta transição de vegetação e bioma ocorre de forma emblemática aos nortes dos municípios de Santa Maria, São Vicente do Sul e São Pedro do Sul, com marco físico na presença do rio Jaguari. É bastante marcada por presença de grandes cerros e relevo acidentados, com forte grau de inclinação.

Percebe-se que este Mercado Regional de Terras – MRT 05 – está mais aquecido em relação à última movimentação de negócios analisada, ainda que com pouca significância. Isto pode estar associado a dois motivos: o aumento do valor da saca da soja em cerca de 15%, em relação ao último relatório, desenvolvido no ano de 2017, como também, às boas produtividades recentes desta região do Estado. Entre os 131 elementos pesquisados, foram catalogados 40 negócios realizados, 83 de ofertas e 8 opiniões. No entanto, a safra de soja 2019-2020 foi de frustração, devido a baixa precipitação

pluviométrica, o que pode mudar a tendência de leve aquecimento para novas áreas de plantio de soja neste Mercado, onde atualmente essa cultura tem tido grande relevância, pois ocupa papel de grande destaque econômico no setor agropecuário.



Foto 9: Terra Agrícola de Arroz – São Vicente do Sul-RS, MRT-05, novembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Daniel Barreto Gorelik

### 3.6 MERCADO REGIONAL DE TERRAS PELOTAS – MRT 06

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 06 – PELOTAS						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT6	11.882,70	13.979,65	16.076,60	12.763,18	15.015,51	17.267,83
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	14.185,07	16.688,32	19.191,57	15.286,61	17.984,24	20.681,88
Pecuária	9.104,99	10.711,76	12.318,52	9.687,39	11.396,93	13.106,47
Reflorestamento	5.354,56	6.299,48	7.244,40	5.922,06	6.967,13	8.012,19
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja	18.335,90	21.571,65	24.807,39	19.849,13	23.351,91	26.854,70
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja	13.979,92	16.446,96	18.914,01	14.530,23	17.094,39	19.658,54
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz – com água	15.316,72	18.019,67	20.722,62	16.187,27	19.043,85	21.900,43
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz - sem água	11.131,97	13.096,44	15.060,91	11.373,69	13.380,81	15.387,94
Agricultura → Agricultura familiar	12.762,78	15.015,04	17.267,29	14.370,55	16.906,53	19.442,51
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	12.400,19	14.588,46	16.776,72	13.771,76	16.202,07	18.632,38
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	7.624,54	8.970,05	10.315,56	7.852,39	9.238,10	10.623,82
Reflorestamento → Eucalipto/Acácia	5.354,56	6.299,48	7.244,40	5.922,06	6.967,13	8.012,19
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Pelotas	18.460,96	21.718,77	24.976,59	20.213,01	23.780,01	27.347,01
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos – Soja → Camaquã	17.585,56	20.688,89	23.792,22	17.665,83	20.783,33	23.900,83
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Pelotas	14.125,21	16.617,89	19.110,57	14.626,69	17.207,87	19.789,04
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → Camaquã	13.616,70	16.019,65	18.422,60	14.289,08	16.810,69	19.332,29
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz – com água → Pelotas	16.172,01	19.025,90	21.879,78	16.849,70	19.823,17	22.796,65
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz – com água → Rio Grande	12.739,68	14.987,86	17.236,04	14.155,33	16.653,33	19.151,33
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz – com água → Camaquã	16.895,92	19.877,55	22.859,19	17.446,38	20.525,16	23.603,93
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz - sem água → Pelotas	12.995,01	15.288,24	17.581,48	13.493,75	15.875,00	18.256,25
Agricultura → Terra Agrícola para Arroz - sem água → Rio Grande	10.115,77	11.900,91	13.686,05	10.217,30	12.020,35	13.823,40
Agricultura → Agricultura familiar → Pelotas	12.607,15	14.831,94	17.056,73	13.960,19	16.423,75	18.887,31
Agricultura → Agricultura familiar → Rio Grande	18.950,10	22.294,23	25.638,37	23.255,13	27.358,97	31.462,82
Agricultura → Agricultura familiar → Camaquã	11.275,76	13.265,60	15.255,44	12.576,00	14.795,29	17.014,59
Agricultura → Agricultura familiar → Canguçu	12.611,32	14.836,85	17.062,38	14.267,86	16.785,71	19.303,57
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Pelotas	12.213,65	14.369,00	16.524,35	13.768,41	16.198,13	18.627,84
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Camaquã	14.337,02	16.867,09	19.397,15	15.037,92	17.691,67	20.345,42
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Canguçu	12.066,77	14.196,20	16.325,63	12.842,28	15.108,57	17.374,85
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Pelotas	7.918,62	9.316,03	10.713,43	8.154,60	9.593,65	11.032,69
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Rio Grande	7.022,97	8.262,32	9.501,67	7.237,59	8.514,81	9.792,03
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Camaquã	8.202,44	9.649,93	11.097,41	8.433,92	9.922,26	11.410,60
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Canguçu	7.629,49	8.975,87	10.322,25	7.858,71	9.245,54	10.632,37
Reflorestamento → Eucalipto/Acácia → Canguçu	5.354,56	6.299,48	7.244,40	5.922,06	6.967,13	8.012,19

## Notas ao Mercado Regional de Terras Pelotas – MRT 06

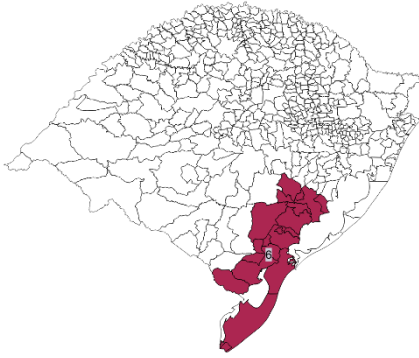


Figura 7: MRT 06 – Pelotas

O Mercado Regional de Terras Pelotas – MRT 06 – engloba vinte municípios: Amaral Ferrador, Arambaré, Arroio do Padre, Arroio Grande, Camaquã, Canguçu, Capão do Leão, Cerrito, Chuí, Chувиска, Cristal, Dom Feliciano, Jaguarão, Morro Redondo, Pelotas, Pedro Osório, Rio Grande, Santa Vitória do Palmar, São Lourenço do Sul e Turuçu. Abrange municípios de regiões com diferentes

características geográficas e, aptidões para o uso de solo diversas. A região inclui boa parte da chamada Costa Doce - englobando os municípios que ocupam a margem oeste da Lagoa dos Patos, bem como, mais ao sul, os municípios no entorno da Lagoa Mirim. A cidade de Pelotas empresta seu nome a este Mercado, já que serve de importante centro regional da região, desde Jaguarão e Chuí, na fronteira com Uruguai, até a região de Camaquã, onde se aproxima da região metropolitana.

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-392, importante via de acesso ao porto de Rio Grande, além da BR-471, que conduz até o extremo sul do Estado. No caso da BR-116, para o lado da Lagoa dos Patos (até Pelotas, e depois para o lado da Lagoa Mirim) 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”. No entorno 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.

No trecho de Pelotas a Jaguarão, observa-se fenômeno semelhante, ou seja, para o lado norte da rodovia, em geral se apresentam as áreas de terras mais altas, com predominância para o cultivo de grãos – soja, nas coxilhas, e arroz, nas várzeas (estas mais ao sul da rodovia, no sentido da Lagoa Mirim), e, por sua vez, com uma tendência a apresentar preços mais altos das terras. Por outro lado, 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. Porém, é evidente o grande desestímulo econômico quanto a esta tipologia (reflorestamento), havendo inclusive oferta de imóveis com a ocorrência da floresta em pé. Já ao sul da rodovia há a predominância de terras baixas, com predomínio do cultivo de arroz ou áreas de pastagem.

Cabe ressaltar, ainda, que também neste Mercado a cultura da soja tem exercido forte influência no uso das áreas cultiváveis, havendo em muitos casos a migração de outros cultivos para esta cultura, em face das margens parecerem mais atrativas aos produtores. Observa-se esta tendência notadamente na região sul, inclusive em áreas que até recentemente eram dedicadas à orizicultura, em especial nas áreas onde não há disponibilidade de água própria, de modo que com isso tem crescido a área plantada com soja em terras baixas, em detrimento da tipologia definida como “arroz sem água”.

As pastagens classificadas como de baixo suporte foram agrupadas de forma única, porém englobam tanto as áreas chamadas localmente de ‘campo baixo’, ou ‘meia-vida’, 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.



Foto 10: Pastagem de Alto Suporte – São Lourenço do Sul-RS, MRT-06, setembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weisshahn Muller



Foto 11: Lavoura de Arroz Irrigado – Rio Grande-RS, MRT-06, setembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weissshahn Muller



Foto 12: Agricultura Familiar – Canguçu-RS, MRT-06, setembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weissshahn Muller

### 3.7 MERCADO REGIONAL DE TERRAS METROPOLITANO – MRT 07

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 07 – METROPOLITANO						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT7	23.874,00	28.087,06	32.300,12	25.448,19	29.939,05	34.429,90
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	18.742,46	22.049,96	25.357,45	19.540,52	22.988,85	26.437,17
Pecuária	12.498,41	14.704,01	16.909,62	13.308,30	15.656,83	18.005,35
Reforestamento	6.672,50	7.850,00	9.027,50	6.672,50	7.850,00	9.027,50
Especulação Imobiliária	60.701,12	71.413,08	82.125,04	66.337,82	78.044,50	89.751,17
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com Água	16.477,20	19.384,95	22.292,69	17.208,14	20.244,87	23.281,60
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem Água	15.078,07	17.738,91	20.399,74	15.450,33	18.176,86	20.903,39
Agricultura → Terra Agrícola de Grãos – Soja	15.338,31	18.045,07	20.751,83	16.354,70	19.240,83	22.126,95
Agricultura → Agricultura Familiar	23.476,84	27.619,82	31.762,79	24.327,40	28.620,47	32.913,54
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	15.503,32	18.239,20	20.975,08	16.252,36	19.120,42	21.988,49
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	11.096,12	13.054,26	15.012,40	11.934,41	14.040,48	16.146,55
Reforestamento → Eucalipto/Acácia/Pinus	6.672,50	7.850,00	9.027,50	6.672,50	7.850,00	9.027,50
Especulação Imobiliária → Zona de Expansão Urbano-Rural	48.529,11	57.093,06	65.657,02	53.359,24	62.775,58	72.191,92
Especulação Imobiliária → Loteamento para Sítios de Lazer	97.217,16	114.373,13	131.529,09	105.273,56	123.851,25	142.428,94
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com Água → Porto Alegre	17.445,65	20.524,29	23.602,93	18.079,93	21.270,51	24.461,08
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com Água → Tapes	15.508,76	18.245,60	20.982,44	16.336,35	19.219,24	22.102,13
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem Água → Porto Alegre	16.474,08	19.381,27	22.288,46	16.882,08	19.861,27	22.840,46
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem Água → Tapes	14.240,47	16.753,49	19.266,51	14.591,28	17.166,21	19.741,14
Agricultura → Terra Agrícola de Grãos – Soja → Porto Alegre	16.949,34	19.940,40	22.931,46	18.202,80	21.415,06	24.627,31
Agricultura → Terra Agrícola de Grãos – Soja → Tapes	13.727,28	16.149,74	18.572,21	14.506,61	17.066,60	19.626,59
Agricultura → Agricultura Familiar → Porto Alegre	28.741,45	33.813,47	38.885,49	29.804,39	35.063,99	40.323,59
Agricultura → Agricultura Familiar → Taquara	35.222,41	41.438,13	47.653,85	35.222,41	41.438,13	47.653,85
Agricultura → Agricultura Familiar → Tapes	9.418,00	11.080,00	12.742,00	10.268,99	12.081,16	13.893,33
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Porto Alegre	15.227,56	17.914,77	20.601,99	16.276,22	19.148,49	22.020,76
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Taquara	16.192,72	19.050,26	21.907,79	16.192,72	19.050,26	21.907,79
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Porto Alegre	12.057,44	14.185,23	16.313,01	12.816,17	15.077,84	17.339,52
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Taquara	10.502,08	12.355,38	14.208,69	11.796,45	13.878,17	15.959,90
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Tapes	10.007,86	11.773,95	13.540,04	10.529,29	12.387,40	14.245,51
Reforestamento → Eucalipto/Acácia/Pinus → Porto Alegre	6.672,50	7.850,00	9.027,50	6.672,50	7.850,00	9.027,50
Especulação Imobiliária → Zona de Expansão Urbano-Rural → Porto Alegre	47.760,97	56.189,38	64.617,79	51.665,06	60.782,42	69.899,79
Especulação Imobiliária → Zona de Expansão Urbano-Rural → Taquara	49.297,24	57.996,75	66.696,26	55.053,43	64.768,74	74.484,05
Especulação Imobiliária → Loteamento para Sítios de Lazer → Porto Alegre	97.217,16	114.373,13	131.529,09	105.273,56	123.851,25	142.428,94

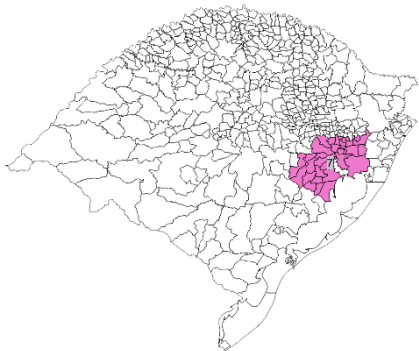


Figura 8: MRT 07 – Metropolitano.

## Notas ao Mercado Regional de Terras Metropolitanas – MRT 07

O Mercado Regional de Terras Metropolitanas, MRT-07, engloba 34 municípios: Alvorada, Araricá, Arroio dos Ratos, Barão do Triunfo, Barra do Ribeiro, Butiá, Cachoeirinha, Campo Bom, Canoas, Capela Santana, Cerro Grande do Sul, Charqueadas, Eldorado do Sul, Estância Velha, Esteio, Glorinha, Gravataí, Guaíba, Mariana Pimentel, Montenegro, Nova Santa Rita, Novo Hamburgo, Parobé, Portão, Porto Alegre, São Jerônimo, São Leopoldo,

Sapucaia do Sul, Sentinela do Sul, Sertão Santana, Tapes, Taquara, Triunfo 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 a questões de logística e proximidades com grandes centros.

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 pouco aquecido, pois 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, Guaíba e Eldorado do Sul para a tipologia Terra Agrícola para Grãos os valores situaram-se em torno de R\$ 21.400,00/ha com indicativo de estabilidade nos preços. Para as áreas de várzeas com condições de plantio de arroz irrigado, os valores se mantêm na mesma faixa, com média de R\$ 21.200,00/ha. Quando nos referimos às áreas de pecuária, na região metropolitana de Porto Alegre, os negócios efetivamente realizados ficaram próximos de R\$ 19.000,00/ha, com indicativo de estabilidade no mercado. Já para as pequenas propriedades com exploração familiar, próximas à região metropolitana, os negócios giram entorno de R\$ 41.000,00/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.

O mesmo não se observa no limite sul da Região em estudo, mais afastada do centro metropolitano de Porto Alegre, em direção à Sentinela do Sul e Cerro Grande do Sul, onde a valorização da pequena propriedade gira entorno de R\$ 12.000,00. Esse comportamento de fato é esperado, pois a proximidade a capital, grande centro consumidor, melhora as condições para escoamento da produção.

Na região metropolitana também foram levantadas informações de negócios em áreas de especulação imobiliária e expansão urbana. Esses imóveis, no geral, têm preços extremamente elevados, já que não tem como fim uma produção rural e sim grandes empreendimentos de loteamento



para sítios de lazer ou mesmo de loteamentos urbanos. Dessa forma, os valores de venda não guardam relação com aqueles praticados para áreas rurais. Mesmo assim, trouxemos esses dados para esse estudo como forma de caracterizar a transformação que vai ocorrendo principalmente no entorno de grandes centros urbanos, caso do MRT 07, do meio rural para o urbano e o quanto isso vai afetar o Mercado de terras.



Foto 13: Pastagem de Alto Suporte – São Jerônimo -RS, MRT-07, novembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weissahn Muller

### 3.8 MERCADO REGIONAL DE TERRAS LITORAL – MRT 08

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 08 – LITORAL						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT8	12.756,38	15.007,50	17.258,63	13.159,90	15.482,24	17.804,57
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	15.509,88	18.246,92	20.983,95	16.170,54	19.024,16	21.877,79
Pecuária	10.645,36	12.523,96	14.402,55	10.851,75	12.766,76	14.681,78
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com Água	16.523,02	19.438,85	22.354,67	17.798,75	20.939,71	24.080,67
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem Água	14.644,76	17.229,13	19.813,50	14.644,76	17.229,13	19.813,50
Agricultura → Agricultura Familiar	14.944,10	17.581,29	20.218,49	15.315,46	18.018,19	20.720,92
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	12.907,95	15.185,82	17.463,70	13.107,48	15.420,57	17.733,65
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	9.136,97	10.749,38	12.361,78	9.347,92	10.997,56	12.647,19
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com Água → Mostardas	14.938,09	17.574,23	20.210,36	16.098,10	18.938,94	21.779,78
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com Água → Santo Antônio da Patrulha	18.620,24	21.906,16	25.192,08	20.364,50	23.958,24	27.551,97
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem Água → Santo Antônio da Patrulha	14.644,76	17.229,13	19.813,50	14.644,76	17.229,13	19.813,50
Agricultura → Agricultura Familiar → Três Forquilhas	16.389,83	19.282,15	22.174,47	16.920,34	19.906,28	22.892,23
Agricultura → Agricultura Familiar → Santo Antônio da Patrulha	11.570,74	13.612,63	15.654,52	11.570,74	13.612,63	15.654,52
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Mostardas	12.535,40	14.747,53	16.959,66	12.834,70	15.099,65	17.364,60
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Santo Antônio da Patrulha	13.653,05	16.062,41	18.471,77	13.653,05	16.062,41	18.471,77
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Mostardas	7.952,86	9.356,31	10.759,76	8.359,21	9.834,37	11.309,52
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Três Forquilhas	9.245,23	10.876,74	12.508,25	9.539,46	11.222,90	12.906,33
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Santo Antônio da Patrulha	9.889,97	11.635,26	13.380,54	9.889,97	11.635,26	13.380,54

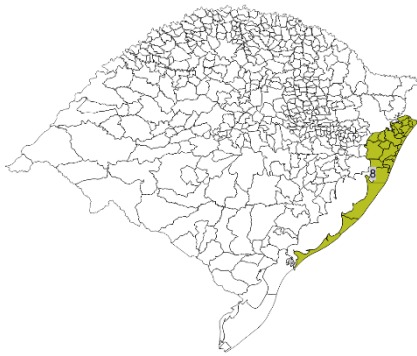


Figura 9: MRT 08 – Litoral.

## 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, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Mostardas, Osório, Palmares do Sul, Riozinho, Rolante, 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 boa parte da

faixa litorânea do Estado, desde o litoral norte até o município de São José do Norte.

Dentre as tipologias apresentadas, um destaque se dá às áreas de arroz – dispersas notadamente a oeste da BR 101 – sendo que no contexto, houve diferença significativa 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, ou então outros usos, 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 Santo Antônio da Patrulha os valores médios das terras de arroz com água alcançaram médias de R\$ 21.900,00/ha enquanto que em direção ao litoral sul atingiram R\$17.500,00/ha.

Também a pecuária se mostra importante para este Mercado, apresentando áreas com maior e menor capacidade de suporte. Assim, pastagens de alto suporte – em relação à própria região deste Mercado – chegam a médias de R\$ 16.000,00/ha, em direção à capital gaúcha, enquanto próximo a região de Mostardas há uma leve tendência de aumento dos valores, chegando a R\$ 17.000,00/ha, em média. Esta mesma tendência se verifica em pastagens de baixo suporte, com médias que variam de R\$ 11.500,00 a R\$13.000,00 (aumento no sentido de Osório e Santo Antônio da Patrulha). 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, bem como nas regiões declivosas de terreno acidentado com afloramentos rochosos. Todas, portanto, com menor capacidade de lotação.

Na região em estudo, a tipologia chamada de Agricultura Familiar, apresenta grandes variações na produção. Na parte mais ao sul há uma tradição em produção de olerícolas (cebola e outras) e no litoral norte há a ocorrência da fruticultura típica de espécies tropicais (banana, abacaxi, etc.).

A região mais ao sul tem ainda várias áreas com florestamento de *Pinnus*, porém, nesta edição dos levantamentos de preços não se identificou ocorrência de negócios nesta tipologia.



Foto 14: Lavoura de Arroz Irrigado – Mostardas-RS, MRT-08, setembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Sandro Weissahn Muller

### 3.9 MERCADO REGIONAL DE TERRAS FRONTEIRA OESTE – MRT 09

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 09 – FRONTEIRA OESTE						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT9	9.046,82	10.643,32	12.239,81	9.112,54	10.720,63	12.328,73
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	10.839,56	12.752,42	14.665,29	10.875,35	12.794,53	14.713,71
Pecuária	6.454,83	7.593,91	8.733,00	6.537,81	7.691,54	8.845,27
Agricultura e Pecuária	8.854,28	10.416,80	11.979,32	8.962,60	10.544,23	12.125,86
Vegetação Nativa/Sivicultura	2.550,00	3.000,00	3.450,00	2.550,00	3.000,00	3.450,00
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz	10.026,10	11.795,41	13.564,72	10.077,57	11.855,97	13.634,36
Agricultura → Terra Agrícola Média Produtividade de Grãos - Soja	12.155,83	14.300,97	16.446,12	12.185,85	14.336,30	16.486,74
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos - Soja	9.850,78	11.589,15	13.327,52	9.850,78	11.589,15	13.327,52
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e Grãos - Soja	9.904,30	11.652,12	13.399,93	9.966,27	11.725,03	13.483,78
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Arroz e Pecuária	8.377,93	9.856,39	11.334,84	8.561,90	10.072,82	11.583,74
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária	9.354,45	11.005,23	12.656,02	9.383,33	11.039,21	12.695,09
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	5.442,34	6.402,75	7.363,17	5.502,63	6.473,68	7.444,73
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	7.375,27	8.676,79	9.978,30	7.478,88	8.798,69	10.118,49
Vegetação Nativa/Sivicultura → Mata Nativa	2.550,00	3.000,00	3.450,00	2.550,00	3.000,00	3.450,00
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz → Uruguiana	10.259,57	12.070,08	13.880,59	10.362,51	12.191,19	14.019,87
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz → Alegrete	9.551,60	11.237,17	12.922,75	9.551,60	11.237,17	12.922,75
Agricultura → Terra Agrícola Média Produtividade de Grãos - Soja → Santana do Livramento	11.480,45	13.506,41	15.532,37	11.549,37	13.587,49	15.625,62
Agricultura → Terra Agrícola Média Produtividade de Grãos - Soja → Uruguiana	12.606,04	14.830,63	17.055,23	12.606,04	14.830,63	17.055,23
Agricultura → Terra Agrícola Média Produtividade de Grãos - Soja → Alegrete	12.217,23	14.373,21	16.529,20	12.244,28	14.405,03	16.565,79
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos - Soja → Santana do Livramento	9.495,17	11.170,79	12.846,41	9.495,17	11.170,79	12.846,41
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos - Soja → Uruguiana	8.790,34	10.341,58	11.892,81	8.790,34	10.341,58	11.892,81
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos - Soja → Alegrete	10.027,95	11.797,58	13.567,22	10.027,95	11.797,58	13.567,22
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e Grãos - Soja → Santana do Livramento	10.479,55	12.328,89	14.178,22	10.681,60	12.566,58	14.451,57
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz e Grãos - Soja → Alegrete	9.491,58	11.166,57	12.841,55	9.525,97	11.207,03	12.888,08
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Arroz e Pecuária → Santana do Livramento	7.839,69	9.223,16	10.606,64	8.148,96	9.587,02	11.025,07
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Arroz e Pecuária → Uruguiana	8.828,01	10.385,89	11.943,78	9.016,72	10.607,91	12.199,10
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Arroz e Pecuária → Alegrete	8.321,32	9.789,78	11.258,25	8.321,32	9.789,78	11.258,25
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária → Santana do Livramento	9.905,16	11.653,12	13.401,09	9.905,16	11.653,12	13.401,09
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária → Uruguiana	10.012,74	11.779,70	13.546,65	10.131,31	11.919,19	13.707,07
Agricultura e Pecuária → Terra Agrícola de Grãos - Soja e Pecuária → Alegrete	9.103,06	10.709,48	12.315,90	9.127,38	10.738,10	12.348,81
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Santana do Livramento	5.302,99	6.238,81	7.174,63	5.395,74	6.347,92	7.300,11
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Uruguiana	5.673,11	6.674,24	7.675,38	5.673,11	6.674,24	7.675,38
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Alegrete	5.722,17	6.731,96	7.741,75	5.722,17	6.731,96	7.741,75
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Santana do Livramento	7.205,09	8.476,57	9.748,06	7.433,04	8.744,75	10.056,47
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Uruguiana	7.318,73	8.610,27	9.901,81	7.318,73	8.610,27	9.901,81
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Alegrete	7.658,76	9.010,31	10.361,86	7.658,76	9.010,31	10.361,86
Vegetação Nativa/Sivicultura → Mata Nativa → Alegrete	2.550,00	3.000,00	3.450,00	2.550,00	3.000,00	3.450,00

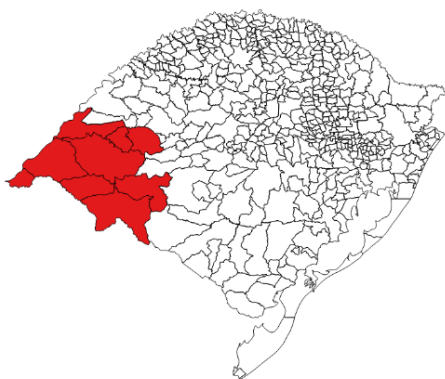


Figura 10: MRT 09 – Fronteira Oeste.

### Notas ao Mercado Regional de Terras Fronteira Oeste – MRT 09

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

Nesse espaço, está localizado o Bioma Pampa, bioma exclusivo da metade sul do Estado do Rio Grande do Sul, sudeste da Argentina e Uruguai, local onde 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, de maneira bastante incipiente, 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 45 % 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 15% dos elementos amostrais, significativamente inferior aos movimentos do mercado para negociações com outros tipos de imóveis rurais. Conjectura-se 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.

**Tabela 03 - Diferença de Valor de Terra Nua no MRT 09 entre os levantamentos de preço de 2017 e 2019**

Tipologia	VTN/ha 2017	VTN/ha 2019	Diferença (%)
Terra Agrícola Para Arroz	R\$ 11.213,02	R\$ 11.795,41	5,19
Terra Agrícola de Grãos de Soja	R\$ 12.599,44	R\$ 14.300,97	13,50
Terra Agrícola de Arroz e Soja	R\$ 11.135,91	R\$ 11.652,12	4,63
Terra Agrícola Soja e Pecuária	R\$ 9.400,81	R\$ 11.005,23	17,71
Terra Agrícola de Arroz e Pecuária	R\$ 9.544,55	R\$ 9.856,39	3,27
Pastagem de Alto Suporte	R\$ 7.588,76	R\$ 8.676,79	14,33

A tabela acima demonstra o aumento dos valores de Terra Nua, (tanto nas tipologias com agricultura de grãos de soja como pecuária, com ênfase na pecuária de alto suporte), o que está diretamente acompanhado do aumento do valor de mercado desses produtos do ano de 2017 a 2019. O valor da saca de soja médio em 2017 era de R\$ 65,00, já no último levantamento cerca de R\$ 75,00, uma elevação de cerca de 15% no preço da *commoditie*, o que reflete no aumento do valor da terra para essa cultura. Para as terras exclusivas de arroz, ou de arroz com pecuária não houve aumento significativo nos preços levantados. Assim como no valor da saca de soja, o preço do Peso Vivo do Boi Gordo e da Vaca também foi valorizado. Segundo informa o Boletim de Pesquisa Semanal do Preço do Boi Gordo no Rio Grande do Sul, NESPro Índices, na data de 27/09/2017, valores em R\$/Kg o boi gordo estava cotado em R\$ 4,70 e a vaca a R\$ 3,93. Já em 24/09/2019, o boi gordo estava cotado em R\$ 5,27 e a vaca R\$ 4,57. Valorização de aproximadamente 15% nesses índices, fator que pode estar associado ao aumento de 14,33% no preço da terra nua da tipologia Pecuária de Alto Suporte.



Foto 15: Pastagem de Alto Suporte – Santana do Livramento-RS, MRT-09, outubro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo André Bocorny Guidotti

De maneira geral, observou-se uma estabilização de preço nas terras deste mercado. A pequena valorização das terras que observamos entre a coleta de 2017 e a de 2019 está diretamente ligada a valorização econômica do eixo produtivo de acordo com a tipologia. Terras onde o carro-chefe da propriedade é a cultura do arroz, valorizaram menos que a inflação. Notou-se pouca movimentação de negócios realizados neste Mercado, uma vez que as Ofertas foram a maior parte dos dados da amostra, com 108 dos dados catalogados; o restante foi de 47 negócios realizados e 7 opiniões, totalizando 162 dados levantados. O levantamento de preço das terras ocorreu antes da estiagem severa da safra 2019-2020, fator que certamente vai influir nos preços futuros dos imóveis neste mercado, entretanto o comportamento só poderá ser observado em um levantamento de preços futuro.



### 3.10 MERCADO REGIONAL DE TERRAS MISSÕES – MRT 10

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 10 – MISSÕES						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT10	18.650,92	21.942,26	25.233,60	19.576,00	23.030,59	26.485,17
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	24.511,26	28.836,77	33.162,29	25.197,40	29.644,00	34.090,60
Pecuária	10.776,09	12.677,75	14.579,41	12.022,23	14.143,81	16.265,38
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja	30.916,50	36.372,35	41.828,20	31.686,99	37.278,81	42.870,63
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja	21.075,94	24.795,23	28.514,51	21.468,83	25.257,45	29.046,06
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com água	14.354,29	16.887,40	19.420,51	15.593,20	18.344,94	21.096,68
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem água	13.064,33	15.369,80	17.675,27	13.781,30	16.213,29	18.645,29
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte	14.420,19	16.964,92	19.509,66	15.722,47	18.497,02	21.271,58
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	7.560,70	8.894,94	10.229,19	8.757,32	10.302,73	11.848,14
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → São Luiz Gonzaga	35.571,33	41.848,63	48.125,92	35.840,22	42.164,96	48.489,71
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos – Soja → São Borja	25.796,18	30.348,45	34.900,72	27.118,43	31.904,04	36.689,64
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → São Luiz Gonzaga	23.447,82	27.585,67	31.723,52	23.531,34	27.683,93	31.836,52
Agricultura → Terra Agrícola de Baixa Produtividade de Grãos – Soja → São Borja	18.704,07	22.004,78	25.305,50	19.406,32	22.830,96	26.255,61
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – com água → São Borja	14.354,29	16.887,40	19.420,51	15.593,20	18.344,94	21.096,68
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – sem água → São Borja	13.064,33	15.369,80	17.675,27	13.781,30	16.213,29	18.645,29
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → São Luiz Gonzaga	14.490,98	17.048,21	19.605,44	14.632,64	17.214,87	19.797,11
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → São Borja	15.053,54	17.710,05	20.366,56	16.870,62	19.847,79	22.824,96
Pecuária → Pastagem de Alto Suporte → Santiago	12.261,80	14.425,65	16.589,50	12.621,85	14.849,23	17.076,62
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → São Luiz Gonzaga	10.487,62	12.338,37	14.189,13	10.587,23	12.455,56	14.323,89
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → São Borja	6.356,07	7.477,73	8.599,39	8.311,06	9.777,71	11.244,37
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Santiago	8.377,10	9.855,41	11.333,72	8.500,55	10.000,65	11.500,75

## Notas ao Mercado Regional de Terras Missões – MRT 10

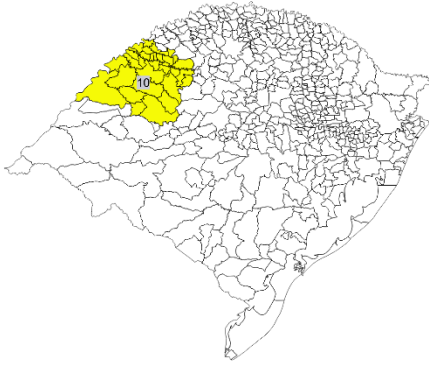


Figura 11: MRT 10 – Missões.

Podem-se verificar neste 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 nesta 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. Desta 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 à 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\$ 41.000,00/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). A alta do preço da saca de soja tem efeito direto no valor dos imóveis, que são transacionados com o referencial do sacco de soja. Assim, nota-se uma variação de quase 10% para mais em relação a 2017.

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\$ 18.000,00/ha. No caso das áreas de várzea, nota-se uma estagnação no mercado, com poucas negociações, o que ocasionou certa retração nos preços, quando comparado ao estudo anterior.

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. Em face de 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\$ 17.000,00/ha para o lado de São Luiz Gonzaga e quase R\$ 20.000,00/ha em direção a São Borja. As áreas de menor aptidão apresentaram uma relação inversa à mencionada acima, sendo cerca de R\$ 3.000,00/ha mais caras para o lado de São Luiz Gonzaga em relação a São Borja. No estudo de 2019, o MRT 10 teve a adição de alguns municípios, como é o caso de Santiago. Nesse caso, foram observadas áreas de pastagens de maior aptidão com

valores em torno de R\$15.000,00. Já para aqueles imóveis em solos com menor aptidão os valores giram em torno R\$10.000,00/ha. Via de regra são áreas com solos mais rasos, com afloramentos rochosos.

Assim, embora o MRT 10 tenha se desenvolvido bastante nos últimos anos, há certa estagnação nos negócios. Em comparação ao estudo de 2017, pudemos observar, como já relatado, um aumento no valor das áreas de soja, porém, muito mais vinculado aos aumentos nos preços da cotação da saca de soja, do que pela procura por imóveis. Também, quando se analisa os dados de pecuária e várzeas para arroz é possível verificar pequena retração, o que se deve provavelmente a pouca quantidade de negócios. Além disso, a maior parte das fontes consultadas relatou concentração fundiária em toda a região. Relatam que grandes compradores vêm adquirindo imóveis de tamanho médio, principalmente, e que pequenos imóveis também já estão sendo comprados.



Foto 16: Terra Agrícola de Arroz – São Borja-RS, MRT-10, outubro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo André Bocorny Guidotti

### 3.11 MERCADO REGIONAL DE TERRAS CENTRAL - SANTA CRUZ DO SUL – MRT 11

PPR/SR(11)RS/2020/MRT 11 – CENTRAL - SANTA CRUZ DO SUL						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE SUP. (15%)
<b>MÉDIA GERAL</b>						
MRT 11	18.532,97	21.803,49	25.074,02	18.920,24	22.259,10	25.597,97
<b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura	19.890,90	23.401,06	26.911,22	20.300,60	23.883,06	27.465,52
Pecuária	8.015,80	9.430,35	10.844,90	8.319,78	9.787,97	11.256,17
Vegetação Nativa/Sivicultura	3.856,48	4.537,03	5.217,59	3.856,48	4.537,03	5.217,59
<b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – Alagável	15.994,20	18.816,71	21.639,21	15.994,20	18.816,71	21.639,21
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – Sistematizada	24.032,59	28.273,64	32.514,68	24.648,02	28.997,67	33.347,33
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz	15.200,96	17.883,48	20.566,00	15.442,02	18.167,08	20.892,14
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos- Soja	26.425,52	31.088,85	35.752,17	26.554,43	31.240,51	35.926,59
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos- Soja	18.117,42	21.314,61	24.511,81	18.386,99	21.631,76	24.876,52
Agricultura → Agricultura Familiar	8.458,64	9.951,34	11.444,04	8.765,65	10.312,53	11.859,41
Agricultura → Terra Agrícola de Produção de Fumo	14.221,12	16.730,73	19.240,34	15.772,31	18.555,66	21.339,01
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte	8.015,80	9.430,35	10.844,90	8.319,78	9.787,97	11.256,17
Vegetação Nativa/Sivicultura → Mata Nativa	3.856,48	4.537,03	5.217,59	3.856,48	4.537,03	5.217,59
<b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>						
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – Alagável → Agudo	15.994,20	18.816,71	21.639,21	15.994,20	18.816,71	21.639,21
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz – Sistematizada → Agudo	24.032,59	28.273,64	32.514,68	24.648,02	28.997,67	33.347,33
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz → Agudo	16.575,00	19.500,00	22.425,00	16.787,50	19.750,00	22.712,50
Agricultura → Terra Agrícola de Arroz → Rio Pardo	14.651,34	17.236,88	19.822,41	14.903,83	17.533,91	20.164,00
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos- Soja → Agudo	23.514,94	27.664,63	31.814,33	23.514,94	27.664,63	31.814,33
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos- Soja → Santa Cruz	31.366,51	36.901,78	42.437,04	31.648,86	37.233,96	42.819,05
Agricultura → Terra Agrícola de Alta Produtividade de Grãos- Soja → Rio Pardo	22.913,70	26.957,30	31.000,89	23.010,61	27.071,30	31.132,00
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos- Soja → Agudo	16.677,14	19.620,17	22.563,19	17.098,35	20.115,70	23.133,06
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos- Soja → Santa Cruz	24.050,15	28.294,30	32.538,44	24.050,15	28.294,30	32.538,44
Agricultura → Terra Agrícola de Média Produtividade de Grãos- Soja → Rio Pardo	17.980,13	21.153,09	24.326,06	17.980,13	21.153,09	24.326,06
Agricultura → Agricultura Familiar → Agudo	7.313,33	8.603,92	9.894,51	7.569,80	8.905,64	10.241,49
Agricultura → Agricultura Familiar → Santa Cruz	10.062,07	11.837,73	13.613,39	10.439,85	12.282,18	14.124,50
Agricultura → Terra Agrícola de Produção de Fumo → Agudo	14.261,11	16.777,78	19.294,44	15.205,56	17.888,89	20.572,22
Agricultura → Terra Agrícola de Produção de Fumo → Santa Cruz	14.211,89	16.719,87	19.227,86	15.903,10	18.709,53	21.515,96
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Agudo	8.767,39	10.314,57	11.861,76	8.767,39	10.314,57	11.861,76
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Santa Cruz	8.277,17	9.737,85	11.198,53	8.667,80	10.197,41	11.727,02
Pecuária → Pastagem de Baixo Suporte → Rio Pardo	6.741,47	7.931,14	9.120,81	7.176,13	8.442,50	9.708,88
Vegetação Nativa/Sivicultura → Mata Nativa → Agudo	3.688,45	4.339,35	4.990,26	3.688,45	4.339,35	4.990,26
Vegetação Nativa/Sivicultura → Mata Nativa → Santa Cruz	3.968,49	4.668,82	5.369,14	3.968,49	4.668,82	5.369,14

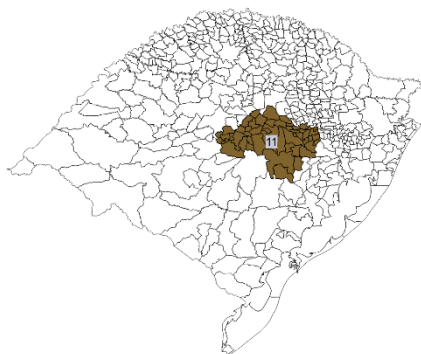


Figura 11: MRT 11 – Central (Santa Cruz).

### **Notas ao Mercado Regional de Terras Central (Santa Cruz do Sul) – MRT 11**

O Mercado Regional de Terras da Região Central - Polo Santa Cruz – MRT 11 – é formado por 53 municípios, dentre eles destacam-se: Santa Cruz do Sul, mais ao centro deste mercado; a oeste, Agudo e Restinga Seca; já ao sul do Mercado estão os municípios de Pantano Grande e Rio Pardo; e a leste, o Vale do Taquari. Como característica principal, destaca-se a variedade bastante grande de usos do solo:

têm grande importância na região as áreas com aptidão agrícola para a agricultura familiar e fumageira, as quais abrangem a maior parte dos municípios do Mercado. As áreas com perfis mais agricultáveis já estão migrando para o cultivo de soja, devido a maior rentabilidade econômica da cultura.

Geograficamente podemos confinar os limites deste Mercado pelas BR-290 ao sul, a BR-287 ao norte, a leste a BR-386 e a oeste limitado ao município de Santa Maria. O mercado está inserido dentro dos dois biomas do Estado do Rio Grande do Sul: a Mata Atlântica e o Bioma Pampa; o início da transição dos biomas ocorre na BR-287, onde a sul desta está inserido o Pampa e ao norte o Bioma Mata Atlântica. A transição de biomas é acompanhada pelas mudanças fisiográficas, justamente com a formação de geografia serrana e mudanças nas características na vegetação. As mudanças nas características físicas geográficas do terreno são associadas com a diferenciação da estrutura fundiária das propriedades. Municípios como Rio Pardo e Pântano Grande apresentam maior ocupação de médias e grandes propriedades do que o restante do Mercado, o qual tem a característica predominante de pequenas propriedades familiares.

Na região mais central e norte deste 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, 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.

A região mais a oeste do Mercado, municípios de Agudo e Restinga Seca, contam, além da presença de áreas de fumo e agricultura familiar, com a produção de arroz irrigado, em pequenas propriedades, sendo que a maior parte das lavouras de arroz são sistematizadas e, portanto, mais valorizadas do que as terras de arroz convencional. As áreas de arroz em terras sistematizadas apresentam um VTN/hectare (Valor de Terra Nua) médio de R\$ 28.273,64, contra VTN/hectare médio de R\$ 18.364,06 em terras de arroz irrigado convencional e VTN/hectare médio de 16.882,49 em terras de plantio de arroz irrigado com risco de enchente.

Embora grande parte das terras deste mercado tenham aptidão para agricultura familiar e produção de fumo, a tendência de maior movimentação de negócios rurais no mercado imobiliário deste MRT são das áreas de Terra Agrícola de Média e de Alta Produtividade Para Soja, as quais foram responsáveis por 73 dos 135 dados pesquisados, cerca de 55% da amostragem, sendo 38 negócios realizados e 35 ofertas, o que mostra uma tendência de leve aquecimento imobiliário para estas

tipologias, dentro deste Mercado Regional de Terras. Na amostragem total deste mercado foram catalogados 135 elementos, sendo 77 ofertas e 58 negócios realizados.



Foto 17: Terra Agrícola de Arroz Sistematizada – Agudo-RS, MRT-11, novembro/2019.  
Foto: Engenheiro Agrônomo Daniel Barreto Gorelik

---

## 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado de terras do Estado do Rio Grande do Sul é extremamente diversificado, sendo que as mudanças regionais não são marcadas apenas pelas diferenças de aptidões das terras, ou suas classes de uso do solo, mas também pela estrutura fundiária e pela cultura dos povos ocupantes das propriedades rurais. Todo este contexto, influencia diretamente na dinâmica agropecuária dos mercados. Como exemplo podemos citar a metade sul, que tradicionalmente foi dentro da sua história uma região mais pecuarista e orizícola, quando comparada a região norte Estado, com perfil de agricultores “granjeiros”.

A formação de um mercado de terras no Rio Grande do Sul dá-se associada à 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.

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 valorização adicional na medida em que orientam algumas conversões de uso e também uma intensificação de eficiência produtiva para aqueles usos tradicionais e persistentes<sup>10</sup>. 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, estritamente ligado ao amplo aproveitamento agrícola das terras e sua boa produtividade para o plantio da soja, que vem tendo o valor da sua cotação internacional crescendo nos últimos anos e com tendência de crescimento futuro.

Por fim, 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 Regional.

---

<sup>10</sup>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.

---

## 5 BIBLIOGRAFIA

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 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. **Árvores 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.2017.

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

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.

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/](http://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].
- 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\\_safr\\_14\\_15.pdf](http://www.irga.rs.gov.br/upload/20170322150823produtividade_municipios_safr_14_15.pdf) e [http://www.irga.rs.gov.br/upload/20160628092753produtividade\\_municipios\\_safr\\_15\\_16.pdf](http://www.irga.rs.gov.br/upload/20160628092753produtividade_municipios_safr_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.
- Mello & Machado. **Áreas cultivadas com videiras no Rio Grande do Sul: 2008-2012**. Bento Gonçalves: Embrapa Uva e Vinho, 2013.
- 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**. 3ª 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.
- Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão. **Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul**. Edição: 4ª ed. Data de atualização: 15 de fevereiro de 2019
- 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** In:< [www.sinduscon-rs.com.br/produtos-e-servicos/pesquisas-e-indices/cub-rs](http://www.sinduscon-rs.com.br/produtos-e-servicos/pesquisas-e-indices/cub-rs)>.
- Zarth, P. A. **Do arcaico ao moderno: o Rio Grande do Sul agrário do século XX**. Ijuí: Ed. Unijuí, 2000, 320 p.