

ANO 16 • NÚMERO 47

AGOSTO A NOVEMBRO DE 2026

RELATÓRIO DE

TERRAS

D A S C O T C O N S U L T O R I A



www.scotconsultoria.com.br

RELATÓRIO DE

TERRAS

D A S C O T C O N S U L T O R I A





A SUA ATIVIDADE PECUÁRIA
ESTÁ CONSUMINDO O SEU

LUCRO?

Nosso conhecimento em levantamento de informações e nosso relacionamento com todos os elos da cadeia agropecuária nos permite elaborar análises profundas para auxiliar os investidores/produtores a entenderem a dinâmica do mercado e identificarem possíveis impactos em seus negócios.

São estudos e consultorias sob medida para quem precisa se proteger dos riscos e maximizar os lucros.

Entre em contato e descubra o que a Scot Consultoria pode fazer pelo seu negócio.

servicos.scotconsultoria.com.br
17 3343 5111



SCOT
CONSULTORIA

ISSN 2447-0031

ANO 16 · NÚMERO 47 · AGOSTO A NOVEMBRO DE 2026

DIREÇÃO

Alcides de Moura Torres Júnior
engenheiro agrônomo

COORDENAÇÃO

Felipe de Lima Junqueira Franco Fabbri
zootecnista, me.

PESQUISADORES

Fábio Takaku
zootecnista.

Felipe de Lima Junqueira Franco Fabbri
zootecnista, me.

Gustavo Duprat
engenheiro agrônomo

Isabela Stevanatto
zootecnista

Juliana Pila
zootecnista

Lorenzo Cracco
engenheiro agrônomo

Marcelo Roschel
zootecnista, me.

Mariana Hauschild
engenheira agrônoma

Pedro Gonçalves
engenheiro agrônomo

Rafaela Facchina
médica-veterinária

Rodrigo De Mundo
zootecnista

Roselena Sestari
engenheira agrônoma

Stéfany Souza
zootecnista, me.

PROJETO GRÁFICO



Bela Magrela
17 3342 1195
www.belamagrela.com.br
contato@belamagrela.com.br

O RELATÓRIO

*O Relatório de Terras é uma publicação
quadrimestral editada pela Scot Consultoria.
Rua Coronel Conrado Caldeira, 578 Bebedouro/
SP · 14701-000 · 17 3343 5111
www.scotconsultoria.com.br*

**A SCOT CONSULTORIA NÃO SE RESPONSABILIZA POR
NEGÓCIOS REALIZADOS COM BASE NAS INFORMAÇÕES
CONTIDAS NESSE RELATÓRIO.**

SUMÁRIO

ANÁLISES

1. INTRODUÇÃO.....10

2. CONJUNTURA.....12

2.1. Economia13

2.2. Commodities Agrícolas13

2.2.1. Milho13

2.2.2. Soja.....14

2.2.3. Açúcar e Etanol16

2.2.4. Boi Gordo.....18

3. ANÁLISE DO MERCADO DE TERRAS.....19

4. ANÁLISE POR ESTADO.....21

REGIÃO NORDESTE

4.1. Bahia22

4.2. Maranhão.....24

4.3. Pernambuco.....27

4.4. Piauí.....29

REGIÃO NORTE

4.5. Pará.....32

4.6. Rondônia.....34

4.7. Tocantins.....36

REGIÃO CENTRO-OESTE

4.8. Goiás.....40

4.9. Mato Grosso.....43

4.10. Mato Grosso do Sul.....45

REGIÃO SUDESTE

4.11. Espírito Santo.....48

4.12. Minas Gerais.....50

4.13. Rio de Janeiro.....54

4.14. São Paulo.....56

REGIÃO SUL

4.15. Paraná.....59

4.16. Rio Grande do Sul.....62

4.17. Santa Catarina.....64

APÊNDICE66

FIGURAS

FIGURA 1.

Cotação da saca de milho, em Campinas-SP..... **13**

FIGURA 2.

*Sazonalidade de preço do milho
em Campinas-SP, desde 2002* **13**

FIGURA 3.

*Sacas de milho compradas com
a venda de uma arroba de boi gordo,
no estado de São Paulo.....* **14**

FIGURA 4.

*Cotação da saca de soja
em Paranaguá-PR, em R\$/sc* **14**

FIGURA 5.

*Sazonalidade dos preços da soja
em Paranaguá-PR.....* **15**

FIGURA 6.

Mapa de solos Brasil..... **67**

FIGURA 7.

Mapa de potencial agrícola..... **68**

FIGURA 8.

*Normal climatológico de chuvas
anuais - 1981/2010* **69**

TABELAS

TABELA 1. <i>Produção de soja, em milhões de toneladas, por país</i>	16
TABELA 2. <i>Safra 2026/2027: posição acumulada entre 1º de abril de 2026 até 01 de julho de 2026..</i>	17
TABELA 3. <i>Cotação da arroba do boi gordo, em diferentes praças pecuárias, e a variação ano a ano (AaA) e no acumulado do ano (TA).....</i>	18
TABELA 4. <i>Preços médios das terras com pastagem e agricultura, por estado, em R\$/hectare.....</i>	20
TABELA 5. <i>Preços das terras com agricultura na Bahia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	23
TABELA 6. <i>Preços das terras com pastagem na Bahia, em R\$/ha, e preço médio em US\$/ha.....</i>	23
TABELA 7. <i>Preços de terras com agricultura no Maranhão, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	26
TABELA 8. <i>Preços de terras com pastagem no Maranhão, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	26
TABELA 9. <i>Preços de terras com agricultura em Pernambuco, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	28
TABELA 10. <i>Preços de terras com pastagem em Pernambuco, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	28
TABELA 11. <i>Preços de terras com agricultura no Piauí, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	31
TABELA 12. <i>Preços de terras com pastagem no Piauí, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	31
TABELA 13. <i>Preços de terras com agricultura no Pará, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	33
TABELA 14. <i>Preços de terras com pastagem no Pará, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	33
TABELA 15. <i>Preços de terras com agricultura em Rondônia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	35
TABELA 16. <i>Preços de terras com pastagem em Rondônia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	35
TABELA 17. <i>Preços de terras com agricultura no Tocantins, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	38
TABELA 18. <i>Preços de terras com pastagem no Tocantins, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.....</i>	38
TABELA 19. <i>Preços de terras com agricultura em Goiás, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha</i>	42
TABELA 20. <i>Preço de terras com pastagem em Goiás, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.</i>	42

TABELAS

TABELA 21. Preços de terras com agricultura em Mato Grosso, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha 44	TABELA 30. Preços terras com pastagem no Rio de Janeiro, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 55
TABELA 22. Preços de terras com pastagem em Mato Grosso, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 44	TABELA 31. Preços de terras com agricultura em São Paulo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 57
TABELA 23. Preços de terras com agricultura em Mato Grosso do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha 47	TABELA 32. Preços de terras com pastagem em São Paulo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 58
TABELA 24. Preços de terras com pastagem em Mato Grosso do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha 47	TABELA 33. Preços das terras com agricultura no Paraná, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 61
TABELA 25. Preços de terras com agricultura no Espírito Santo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 49	TABELA 34. Preços de terras com pastagem no Paraná, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 61
TABELA 26. Preços de terras com pastagem no Espírito Santo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 49	TABELA 35. Preços de terras com agricultura no Rio Grande do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 63
TABELA 27. Preços de terras de agricultura em Minas Gerais, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 51	TABELA 36. Preços de terras com pastagem no Rio Grande do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha. 63
TABELA 28. Preços de terras de pastagem em Minas Gerais, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 52	TABELA 37. Preços de terras com agricultura em Santa Catarina, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 65
TABELA 29. Preços de terras com agricultura no Rio de Janeiro, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 55	TABELA 38. Preços de terras com pastagem em Santa Catarina, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha..... 65

1. INTRODUÇÃO

Este estudo descreve o mercado de terras cultivadas com pastagens, grãos, fruticultura e silvicultura, aborda também matas nativas e o mercado de arrendamento de terras, através de análises conjunturais e de preços.

Os estados contemplados são **Bahia, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pará, Paraná, Pernambuco, Piauí, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Rondônia, Santa Catarina, São Paulo e Tocantins.**

Os preços mínimo, médio e máximo estão em tabelas e tratam de negócios consolidados. Especulações referentes à compra e venda por valores maiores ou menores foram objeto de análise, já que determinam tendências e traduzem o mercado regional.

Fatores como a proximidade da malha viária, grau de técnica das propriedades, produtividade por região, culturas predominantes, agroindústrias, portos, relevo e solo, dentre outros, precificam as terras.

O apêndice deste Relatório traz um mapa de solos detalhado (IBGE), o Atlas Pluviométrico do Brasil (MME) e um mapa de potencial agrícola, que indica a fertilidade e a topografia em nível nacional.

A determinação do valor exato de um imóvel rural, que leva em conta fatores específicos de cada propriedade, como condições das lavouras, benfeitorias e nível de degradação do solo, entre outros, deve ser realizada por um perito-avaliador.

A Scot Consultoria não se responsabiliza por negócios realizados com base nas informações contidas nesse relatório.

Boa leitura.

“

A determinação do valor exato de um imóvel rural, que leva em conta fatores específicos de cada propriedade, como condições das lavouras, benfeitorias e nível de degradação do solo, entre outros, deve ser realizada por um perito-avaliador.

”



2. CONJUNTURA

2.1 ECONOMIA

O nível elevado da taxa básica de juros no país, somado ao ritmo de crescimento da inflação mais dentro da meta fiscal, permitiu a sua redução em 2026.

A taxa Selic passou de 15,00% a.a., em agosto/25, para 14,00% a.a. em agosto/26. O último Boletim Focus divulgado pelo Banco Central antes da elaboração deste material (31/8/2026) estima a Selic em 13,75% a.a. ao fim de 2026. O ritmo do corte dos juros no Brasil, porém, deverá ser menor que o previamente estimado de 12,25% a.a. no boletim Focus de 2 de janeiro de 2026.

A desaceleração nos cortes, porém, estão mais relacionados a fatores externos do que, propriamente, relativos ao mercado doméstico. A guerra no Oriente Médio, choque de preços do petróleo e o fechamento do Estreito de Ormuz são tiveram grande peso nesta condicional.

A taxa de juros em seu nível atual mantém o acesso ao crédito para o ciclo 2026/27, cujos trabalhos em campo iniciam-se em setembro e tem expectativa de retorno melhor do que no ciclo anterior, mais dificultoso e oneroso.

2.2. COMMODITIES AGRÍCOLAS

2.2.1 MILHO

A cotação do milho em Campinas-SP fechou agosto em R\$68,61/sc, alta de 5,7% sobre o patamar de trinta dias antes e 6,7% acima do mesmo período do ano passado (figura 1).

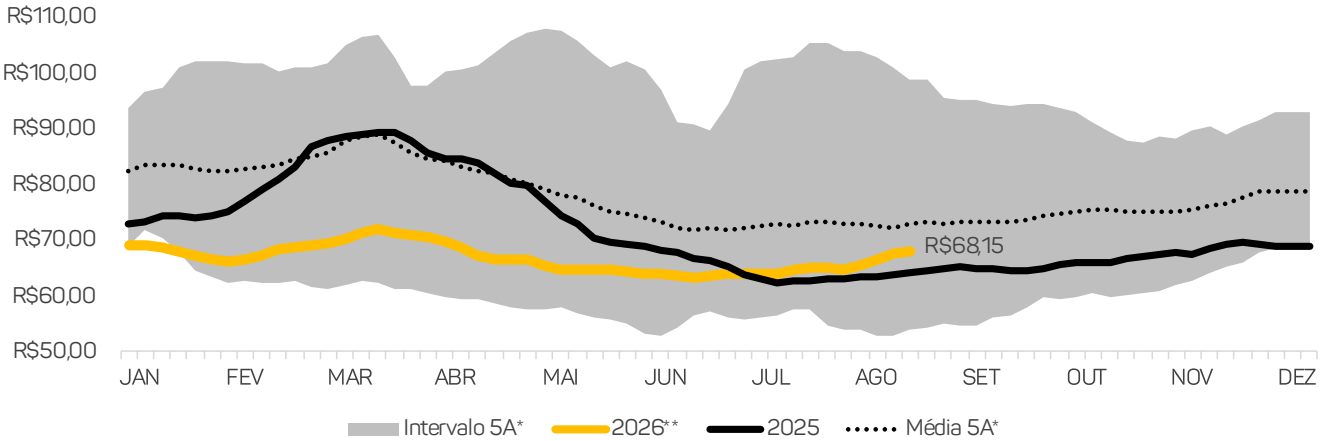
Desde meados de julho, a cotação reverteu o cenário de queda que vinha desde meados de abril e começou a se apreciar.

O preço tem trabalhado de forma mais sustentada do que em 2025 por uma razão de balanço: em nossa visão, o consumo interno tem crescido mais do que a oferta.

A isso soma-se a sazonalidade, historicamente de alta neste período. Com a colheita se encerrando, quem vende negocia em posição mais confortável, com o grão armazenado, consegue retê-lo à espera de preços melhores, o que reduz a oferta disponível e leva o comprador a aceitar condições menos favoráveis (figura 2).

Do lado da oferta, a safra brasileira foi a maior já colhida: 143,0 milhões de toneladas, contra 141,2 milhões no ciclo passado. A Conab elevou a projeção em cinco levantamentos consecutivos, acumulando 3,4 milhões de toneladas de acréscimo no ano.

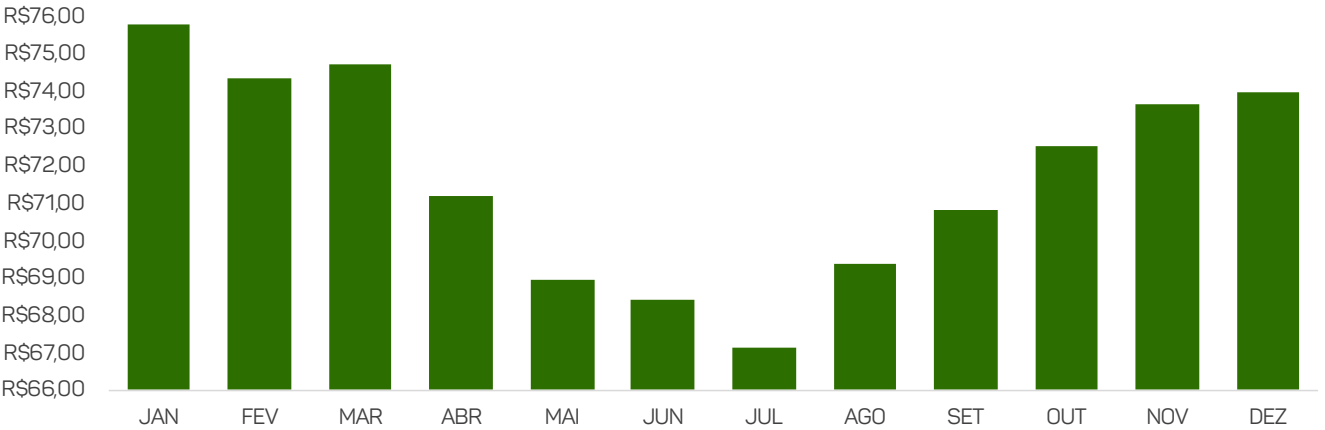
FIGURA 1. Cotação da saca de milho, em Campinas-SP.



*5A: 5 anos.

Fonte: Scot Consultoria.

FIGURA 2. Sazonalidade de preço do milho em Campinas-SP, desde 2002.



Fonte: Scot Consultoria.

O ganho não veio da safrinha, e sim da primeira safra, que somou 29,5 milhões de toneladas contra 24,9 milhões no ciclo anterior, avanço de 18,2%. É a maior primeira safra desde 2016/17 e, sobretudo, a mais produtiva já registrada: 7.191 kg/ha em apenas 4,1 milhões de hectares. A segunda safra fechou em 111,0 milhões de toneladas, 2,2 milhões abaixo do recorde do ano passado, mas ainda a segunda maior da série.

Na outra ponta, a Conab trabalha com um uso interno 4,4 milhões de toneladas maior do que o ano passado, totalizando 95,0 milhões de toneladas e exportação de 46,5 milhões de toneladas, volume que consideramos coerente.

Para o mercado doméstico, porém, enxergamos espaço para números mais robustos. Contribuem as usinas de etanol de milho que iniciaram ou estão prestes a iniciar as moagens e as relações de troca favoráveis com o setor de proteína animal. Na bovinocultura de corte, a relação de troca está entre as melhores já observadas (figura 3), o que estimula o consumo do cereal.

Nessa conta, o estoque de passagem de 15,6 milhões de toneladas (Conab), seria o mais alto dos últimos cinco anos.

Nossa estimativa é mais enxuta: menor que a do ano passado, por conta do consumo aquecido, porém maior que a dos demais anos recentes. É justamente esse equilíbrio que deve ditar o comportamento dos preços, o estreitamento frente a

2025 sustenta as cotações em nível mais alto que o do ano passado, ao passo que um volume ainda confortável impede valorizações expressivas. Para os próximos meses, a sazonalidade aponta para cima.

A principal ameaça a essa leitura é o *El Niño*, já estabelecido no Pacífico e com expectativa de ganhar intensidade até o começo de 2027. O fenômeno pode retardar a soja no Centro-Oeste e estreitar a janela de semeadura da safrinha 2026/27, situação que reforçaria o viés altista.

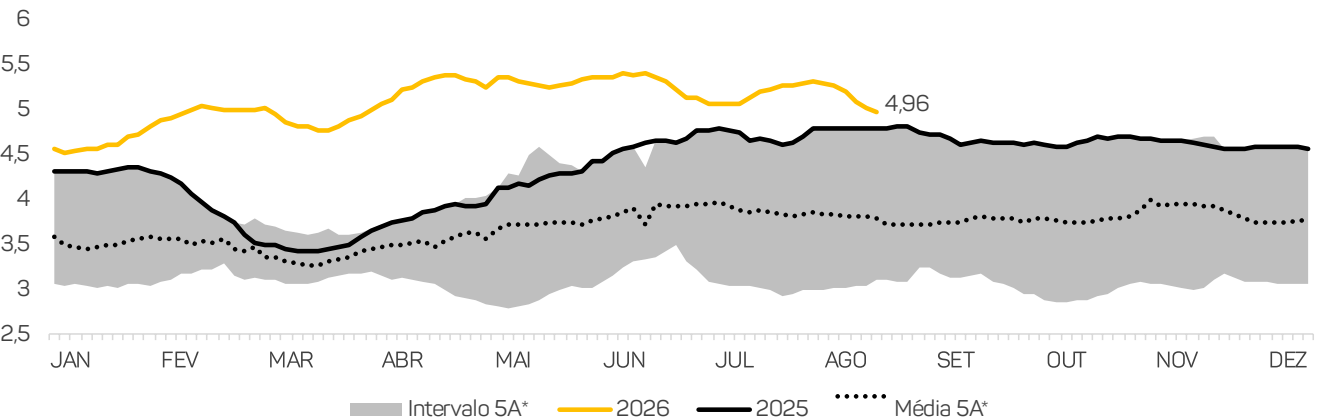
2.2.2. SOJA

A saca de soja começou agosto cotada a R\$144,50 em Paranaguá-PR e, no fim do mês, estava apregoada em R\$162,00, o que representa uma alta de 11,7%, segundo o levantamento da Scot Consultoria.

Esse movimento contribuiu para que a cotação em Paranaguá continuasse a se distanciar das mínimas dos últimos anos, e do ano passado, e se aproximasse mais da média dos últimos cinco anos (figura 4).

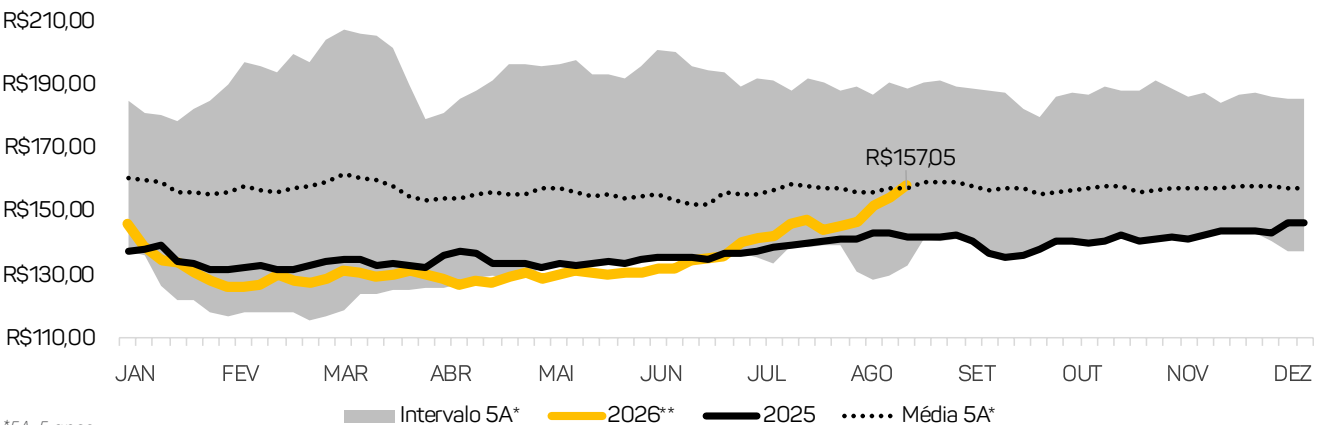
Em comparação ao ano passado, quando a saca estava cotada em R\$141,50 no mesmo período, a cotação atual está 14,1% mais valorizada.

FIGURA 3. Sacas de milho compradas com a venda de uma arroba de boi gordo, no estado de São Paulo.



Fonte: Scot Consultoria.

FIGURA 4. Cotação da saca de soja em Paranaguá-PR, em R\$/sc.



**até: 26/8.

Fonte: Scot Consultoria.

O período de entressafra costuma dar maior sustentação aos preços, fazendo com que ocorra uma sazonalidade (figura 5).

Entretanto, isso não explica totalmente o movimento da cotação nas últimas semanas.

O dólar teve alguma influência. Desde o começo de maio, a moeda tem se apreciado frente ao real: 5,0%. É uma valorização modesta, mas que ajuda a cotação em real. Além disso, temos os prêmios de exportação. Segundo levantamento da Scot Consultoria, o prêmio, no porto de Paranaguá-PR, para setembro, está em US\$1,85/bushel – isso é equivalente a cerca de R\$21,00/sc.

Outro fator vem diretamente dos Estados Unidos. A bolsa de Chicago, que exerce bastante influência na formação de preço no Brasil, operou em alta desde o começo de julho. Segundo os relatórios do U.S. Drought Monitor, as condições das lavouras norte-americanas da oleaginosa não eram nada animadoras: 26,0% das lavouras estavam em alguma condição de seca, enquanto no ano passado, no mesmo período, esse percentual era de 9,0%.

Além disso, o USDA (Departamento de Agricultura dos Estados Unidos), em seu relatório de progresso da safra, tem reportado menos lavouras em condições boas e excelentes em comparação ao ano passado.

Esses fatores geraram uma preocupação no mercado e, com isso, a cotação em Chicago reagiu. Agora, no fim de agosto, o contrato com vencimento em setembro atingiu a máxima dos últimos dois anos – US\$12,73/bushel.

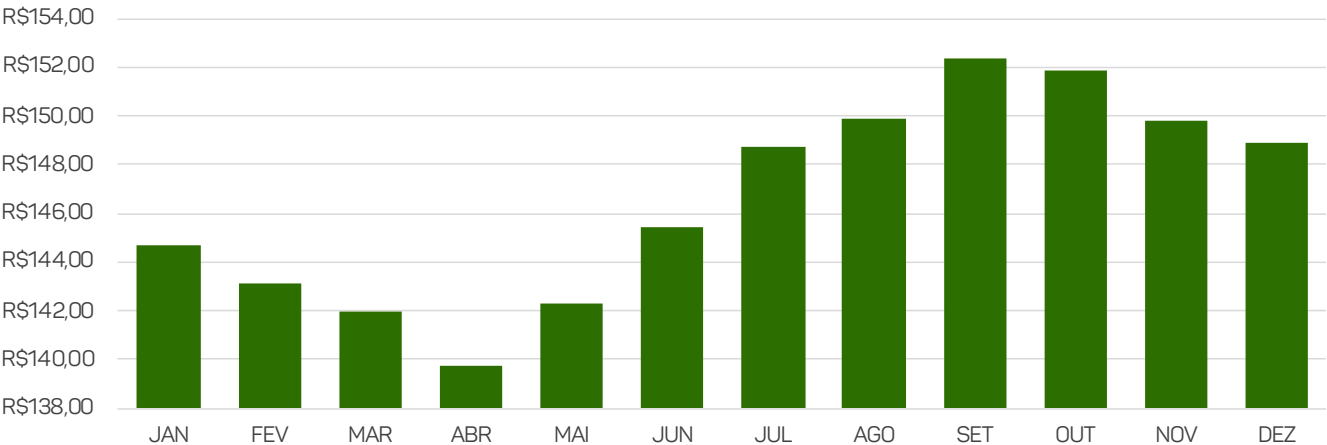
Ao analisar o lado da demanda, é possível compreender o motivo dessa precificação ter ocorrido. Segundo o relatório do USDA, o esmagamento norte-americano está previsto para aumentar em 3,3 milhões de toneladas no ciclo 2026/27 em relação ao ciclo 2025/26. Para o mesmo período, as exportações devem aumentar em 3,8 milhões de toneladas. Por outro lado, a produção deve aumentar (ainda sem refletir a condição das lavouras) em 7,0 milhões de toneladas – abaixo do ritmo de crescimento da demanda.

Entretanto, a demanda é o elo da corrente que mais se confirma até agora, puxada principalmente pelos incentivos norte-americanos (e globais) ao uso de biocombustíveis por conta da alta do preço do petróleo. Sendo assim, o mercado precificou uma oferta que talvez não se consolide e Chicago subiu.



Foto: Freepik

FIGURA 5. Sazonalidade dos preços da soja em Paranaguá-PR.



Fonte: Scot Consultoria.

Nos números globais, o USDA traz uma produção de 442,3 milhões de toneladas para o ciclo 2026/27 (em progresso nos EUA e a ser semeado no Brasil), aumento de 3,0% em relação a safra passada. A produção para o Brasil, ainda segundo o USDA, deve ser de 186,0 milhões de toneladas para a próxima safra (tabela 1).

Em relação aos estoques finais, a estimativa do USDA é de redução na ordem de 0,9 milhões de toneladas.

No Brasil, a Conab, em seu relatório de agosto, consolidou um recorde de produção para o país, 180,5 milhões de toneladas – 5,2% a mais do que a última safra.

Em nossa visão, a cotação deve seguir em um patamar sustentado até meados de dezembro/janeiro, enquanto persistirem dúvidas em relação ao potencial produtivo dos países cujas safras ainda precisam se confirmar.

Nesse contexto, a incerteza sobre a oferta tende a manter um viés mais altista para os preços. Após esse período, no Brasil, com o avanço da colheita e o aumento da disponibilidade do produto, a pressão de oferta tende a ganhar força e fazer com que as cotações cedam.

2.2.3. AÇÚCAR E ETANOL

No acumulado, até junho, a moagem no Centro-Sul alcançou 214,5 milhões de toneladas, crescimento de 3,8% frente ao mesmo período da safra anterior.

Ao final de junho, 255 unidades produtoras estavam em operação: 235 com processamento de cana, 11 dedicadas ao etanol de milho e nove usinas flex.

Em relação a produção de açúcar e etanol, 42,5% da cana processada no acumulado até junho foi destinada à fabricação de açúcar, enquanto 57,5% da moagem abastecera a produção do biocombustível. Como reflexo, a produção de açúcar caiu 12,4% em relação ao mesmo período da safra anterior, totalizando 10,7 milhões de toneladas.

Para o etanol, no acumulado do atual ciclo, a fabricação do biocombustível totalizou 11,4 bilhões de litros, acréscimo de 20,4% do total produzido no mesmo período do ciclo anterior.

O etanol de milho respondeu por 2,4 bilhões de litros de litros, avanço de 9,9%, representando 21,1% da produção total no período.

As vendas de etanol até o fim de junho, somaram 8,8 bilhões de litros pelas unidades do Centro-Sul, volume ligeiramente superior ao comercializado no mesmo período da safra passada.

A Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) projeta produção de 705,2 milhões de toneladas de cana-de-açúcar na safra 2026/27, segundo o último levantamento divulgado em 20/8. Caso o volume se confirme, representará alta de 4,7% frente ao ciclo anterior e será o segundo maior da série histórica da companhia.

A área destinada à colheita deve crescer 1,1%, alcançando 9,1 milhões de hectares, o maior patamar já registrado.

TABELA 1. Produção de soja, em milhões de toneladas, por país.

	SAFRA 2024/25 (A)	SAFRA 2025/26		VARIAÇÃO (C/A)	VARIAÇÃO (C/B)
		JUL/26 (B)	AGO/26 (C)		
Estados Unidos					
Produção	115,99	121,79	122,99	6,0%	1,0%
Exportação	41,37	45,18	45,18	9,2%	0,0%
Brasil					
Produção	180,50	186,00	186,00	3,0%	0,0%
Exportação	115,00	118,00	118,00	2,6%	0,0%
Argentina					
Produção	49,50	50,00	50,00	1,0%	0,0%
Exportação	9,00	6,20	6,45	-28,3%	4,0%
China					
Produção	20,90	21,00	21,00	0,5%	0,0%
Importação	113,00	115,00	115,00	1,8%	0,0%
Mundo					
Produção	429,46	441,70	442,25	3,0%	0,1%
Estoque final	125,12	124,17	124,21	-0,7%	0,0%

*estimativa em agosto/26.

Fonte: USDA.

A produtividade média apresenta aumento de 3,6%, sendo estimada em 77.905 kg/ha e influenciada pelas condições climáticas registradas, que vêm beneficiando as lavouras desde o início do ciclo.

Mesmo com mais cana disponível, a produção de açúcar deve cair 2,9%, para 42,9 milhões de toneladas. A principal explicação é a mudança no mix industrial: com menor atratividade do açúcar no mercado interno e internacional, as usinas passaram a direcionar mais matéria-prima para o etanol.

A produção de etanol de cana deverá crescer 9,7%, para quase 30 bilhões de litros. Somando o etanol de milho, a produção total deve alcançar 41,9 bilhões de litros, alta de 11,7%. O etanol de milho continua sendo um dos principais destaques, com produção estimada em 11,9 bilhões de litros, crescimento de 17,0%.

Outro ponto importante é que as chuvas favoreceram a produtividade agrícola, mas em algumas regiões também reduziram a concentração de ATR e atrasaram a maturação da cana. Ou seja, há mais volume de matéria-prima, mas nem sempre maior quantidade de açúcar por tonelada processada.

Regionalmente, o levantamento mostra avanço da produção em todas as regiões, mas por fatores diferentes:

Sudeste: segue como principal região produtora, com 451,4 milhões de toneladas de cana, alta de 5,0%. O crescimento vem principalmente da produtividade (+4,6%), já que a área aumenta apenas 0,4%. São Paulo concentra a maior parte da produção, apesar dos impactos das chuvas sobre a colheita e o ATR.

Centro-Oeste: a produção é estimada em 157 milhões de toneladas, alta de 4,6%, combinando expansão de 2,0% da área e ganho de 2,5% de produtividade. A região também mantém papel central na expansão do etanol de milho, sendo atualmente seu principal polo produtor.

Nordeste: deverá produzir 55,5 milhões de toneladas, aumento de 4,1%. Diferentemente do Sudeste, o crescimento vem principalmente da expansão de área (+3,8%), enquanto a produtividade praticamente fica estável (+0,3%). A região também vem ganhando espaço na produção de etanol de milho com novas unidades industriais.

Sul: a produção deverá alcançar 37,3 milhões de toneladas, crescimento de 3,6%, sustentada tanto pelo aumento da área (+1,0%) quanto pela produtividade (+2,5%). As condições climáticas melhores que na temporada anterior favorecem a oferta de matéria-prima e a produção de etanol.

Norte: apesar de representar parcela pequena da produção nacional, apresenta o maior crescimento percentual, de 7,9%, chegando a 4,1 milhões de toneladas. O avanço ocorre mesmo com redução de 0,5% da área, graças ao forte aumento de 8,4% na produtividade.

Em relação as exportações, entre abril e julho de 2026, o Brasil exportou 9,3 milhões de toneladas de açúcar, queda de 13,1% frente às 10,7 milhões de toneladas do mesmo período da safra anterior.

As exportações de etanol também diminuíram: foram 350,1 milhões de litros, queda de 20,9%. Ao mesmo tempo, as importações despencaram 79,2%, para apenas 22,3 milhões de litros.

TABELA 2. Safra 2026/2027: posição acumulada entre 1º de abril de 2026 até 01 de julho de 2026.

PRODUTO	CENTRO-SUL			SÃO PAULO			DEMAIS ESTADOS		
	2025/26	2026/27	VAR. (%)	2025/26	2026/27	VAR. (%)	2025/26	2026/27	VAR. (%)
Cana-de-açúcar ¹	206.573	214.470	3,82%	115.933	118.090	1,86%	90.640	96.380	6,33%
Açúcar ¹	12.274	10.754	-12,38%	7.830	7.041	-10,08%	4.444	3.713	-16,44%
Etanol anidro ²	3.307	4.120	24,59%	1.512	1.761	16,45%	1.795	2.359	31,44%
Etanol hidratado ²	6.129	7.245	18,20%	2.078	2.423	16,59%	4.051	4.822	19,03%
Etanol total ²	9.436	11.365	20,44%	3.590	4.184	16,54%	5.846	7.182	22,84%
ATR ¹	25.240	26.542	5,16%	14.345	14.530	1,29%	10.894	12.011	10,25%
ATR/t cana ³	122,18	123,75	1,29%	123,74	123,04	-0,56%	120,19	124,63	3,69%
Mix açúcar (%)	51,04%	42,52%		57,29%	50,86%		42,81%	32,45%	
Mix etanol (%)	48,96%	57,48%		42,71%	49,14%		57,19%	67,55%	
Litros etanol/t cana	35,14	41,83	19,03%	30,97	35,43	14,41%	40,48	49,67	22,71%
Kg açúcar/t cana	59,42	50,14	-15,61%	67,54	59,62	-11,72%	49,03	38,53	-21,41%

¹ - mil toneladas; ² - milhões de litros; ³ - kg de ATR/ tonelada de cana.
Para efeito do cálculo do "ATR produto", excluiu-se a produção realizada de etanol a partir do milho
Fonte: UNICA.

2.2.4. BOI GORDO

Apesar do movimento de queda nos preços em algumas regiões, em relação ao fechamento da última edição do relatório de terras (abril/26), o mercado este ano está com preços firmes em relação ao ano anterior, pautado na boa demanda internacional e doméstica e em uma oferta “ajustada” à demanda.

A oferta de boiadas no primeiro semestre foi levemente maior que a oferta em igual período em 2025 (2,4%) – ano recorde de abates. Estimamos, que, por mais um ano, o bom momento dos preços é reflexo de uma boa demanda.

A exportação de carne bovina no primeiro semestre teve desempenho recorde, embarques e 1,7 milhão de toneladas e faturamento de US\$10,5 bilhões, crescimentos de 10,2% e 30,1%, respectivamente – até o preenchimento virtual da “cota” de exportação à China, em julho, que resultou em redução dos volumes exportados pelo Brasil entre julho e agosto.

O bom ritmo de demanda exportado no primeiro semestre, principalmente até abril, colaborou com preços firmes e, em algumas praças, com recordes nominais. A partir de maio, o quadro arrefeceu-se e, em julho, principalmente na primeira quinzena, com o preenchimento virtual da cota chinesa, o mercado cedeu.

No mercado interno, indicadores positivos em pontos relevantes da economia, como a taxa de desocupação em baixa e a renda per capita em alta, somado à questão do ajuste do imposto de renda e outros fatores que injetaram verba na economia, auxiliaram no consumo de carne bovina.

Para o último quadrimestre, estimamos um cenário de preços firmes. A demanda deve ganhar prumo, com a verba do período eleitoral se somando aos bons fatores supracitados no mercado interno, além das festas de fim de ano e empregos temporários sazonalmente gerados para atender ao período.

Do lado exportador, a cota chinesa para 2027 “acena” aos compradores de boiada a partir da segunda quinzena de setembro e deve ganhar força principalmente em outubro, para que a carne aqui processada chegue ao país asiático dentro da nova cota o mais cedo possível no próximo ano.

Além disso, os Estados Unidos, segundo maior comprador da carne brasileira, não passam por momento fácil em sua produção e nos preços internos de carne bovina e, para conter tal quadro, o governo local anunciou ao fim de agosto a importação de uma cota de 300 mil toneladas de carne bovina sem tarifas adicionais. Acreditamos que o Brasil será o principal país a se beneficiar.

Pensando na oferta, o último quadrimestre é marcado pela estação de monta em vários estados brasileiros e a participação das fêmeas, sazonalmente, diminui.

Ou seja, o mercado deverá ser comprador e com uma oferta, principalmente de fêmeas, mais comedida, o que deverá sustentar os preços da arroba o boi gordo.

TABELA 3. Cotação da arroba do boi gordo, em diferentes praças pecuárias, e a variação ano a ano (AaA) e no acumulado do ano (TA).

PRAÇA	28/8/26	30/4/26	HÁ UM ANO	VAR. TA	VAR. AaA
SP Barretos	R\$ 336,50	R\$ 354,00	R\$ 307,50	▼-4,9%	▲9,4%
SP Araçatuba	R\$ 336,50	R\$ 354,00	R\$ 307,50	▼-4,9%	▲9,4%
MG - Triângulo	R\$ 329,50	R\$ 332,50	R\$ 292,50	▼-0,9%	▲12,6%
MG - BH	R\$ 332,50	R\$ 321,50	R\$ 295,50	▲3,4%	▲12,5%
MG - Norte	R\$ 334,50	R\$ 329,50	R\$ 290,50	▲1,5%	▲15,1%
MG - Sul	R\$ 329,50	R\$ 324,50	R\$ 290,50	▲1,5%	▲13,4%
GO Goiânia	R\$ 324,50	R\$ 334,50	R\$ 290,50	▼-3,0%	▲11,7%
GO Sul	R\$ 324,50	R\$ 337,50	R\$ 290,50	▼-3,9%	▲11,7%
MS Dourados	R\$ 337,50	R\$ 342,50	R\$ 310,50	▼-1,5%	▲8,7%
MS C. Grande	R\$ 337,50	R\$ 343,50	R\$ 310,50	▼-1,7%	▲8,7%
MS Três lagoas	R\$ 334,50	R\$ 342,50	R\$ 310,50	▼-2,3%	▲7,7%
RS Oeste	R\$ 375,00	R\$ 352,50	R\$ 298,50	▲6,4%	▲25,6%
RS Pelotas (kg)	R\$ 379,50	R\$ 355,50	R\$ 301,50	▲6,8%	▲25,9%
BA Sul	R\$ 321,50	R\$ 322,50	R\$ 278,00	▼-0,3%	▲15,6%
BA Oeste	R\$ 321,50	R\$ 329,50	R\$ 285,50	▼-2,4%	▲12,6%
MT (Alta Floresta)	R\$ 319,50	R\$ 349,00	R\$ 302,50	▼-8,5%	▲5,6%
MT Sudoeste	R\$ 319,50	R\$ 346,50	R\$ 300,50	▼-7,8%	▲6,3%
MT Cuiabá**	R\$ 321,50	R\$ 351,00	R\$ 302,50	▼-8,4%	▲6,3%
MT Sudeste	R\$ 321,50	R\$ 349,00	R\$ 300,50	▼-7,9%	▲7,0%
PR Noroeste	R\$ 354,00	R\$ 346,50	R\$ 309,50	▲2,2%	▲14,4%
SC Oeste	R\$ 354,00	R\$ 349,00	R\$ 310,50	▲1,4%	▲14,0%
MA Oeste	R\$ 336,50	R\$ 339,50	R\$ 280,50	▼-0,9%	▲20,0%
Alagoas	R\$ 341,50	R\$ 349,00	R\$ 285,50	▼-2,1%	▲19,6%
PA Marabá	R\$ 329,50	R\$ 344,50	R\$ 287,50	▼-4,4%	▲14,6%
PA Redenção	R\$ 328,50	R\$ 336,50	R\$ 282,50	▼-2,4%	▲16,3%
PA Paragominas	R\$ 339,50	R\$ 348,00	R\$ 290,50	▼-2,4%	▲16,9%
RO Sudeste	R\$ 322,50	R\$ 321,50	R\$ 276,00	▲0,3%	▲16,8%
TO Sul	R\$ 329,50	R\$ 334,50	R\$ 285,50	▼-1,5%	▲15,4%
TO Norte	R\$ 329,50	R\$ 339,50	R\$ 287,50	▼-2,9%	▲14,6%
Acre	R\$ 305,00	R\$ 305,00	R\$ 236,50	■0,0%	▲29,0%
ES	R\$ 331,50	R\$ 319,50	R\$ 280,50	▲3,8%	▲18,2%
RJ	R\$ 339,50	R\$ 344,50	R\$ 300,50	▼-1,5%	▲13,0%

** inclui a região de Rondonópolis.

Fonte: Scot Consultoria.

3. ANÁLISE DO MERCADO DE TERRAS

Com o preço de praticamente todas as principais *commodities* agrícolas monitoradas (algodão, boi gordo, cana-de-açúcar, soja e milho) mais estável e a taxa de juros elevada, a procura por terras esteve elevada ao fechamento da 47ª edição, mas a liquidez segue como um problema nas negociações.

As pedidas são elevadas e, com a taxa de juros no atual

patamar, há pouco estímulo ao investimento em atividades de maior risco, como a agropecuária, além do encarecimento do crédito para o aporte de novos investidores.

Os preços no mercado de terras agrícolas subiram nesta edição, mas, o volume reportado de negociações é baixo.

Na tabela 4, apresentamos os preços médios das terras com pastagem e agricultura no Brasil.

	PREÇO MÉDIO (R\$/HECTARE)	
	PASTAGEM	AGRICULTURA
NORDESTE		
Bahia	R\$9.650,00	R\$20.866,67
Maranhão	R\$15.296,00	R\$27.074,38
Pernambuco	R\$18.300,00	R\$23.450,00
Piauí	R\$8.050,00	R\$16.133,33
NORTE		
Pará	R\$12.150,00	R\$20.833,33
Rondônia	R\$21.887,50	R\$33.762,50
Tocantins	R\$13.875,00	R\$21.550,00
CENTRO-OESTE		
Goiás	R\$34.316,67	R\$63.833,33
Mato Grosso	R\$19.125,00	R\$45.650,00
Mato Grosso do Sul	R\$20.710,00	R\$47.470,00
SUDESTE		
Espírito Santo	R\$34.940,00	R\$45.920,00
Minas Gerais	R\$21.233,33	R\$30.441,67
Rio de Janeiro	R\$20.860,00	R\$37.640,00
São Paulo	R\$56.826,67	R\$69.766,67
SUL		
Paraná	R\$36.180,00	R\$69.930,00
Rio Grande do Sul	R\$25.285,71	R\$54.657,14
Santa Catarina	R\$28.900,00	R\$53.520,00
BRASIL		
	R\$23.387,41	R\$40.147,00

TABELA 4.
Preços médios das terras com pastagem e agricultura, por estado, em R\$/hectare.

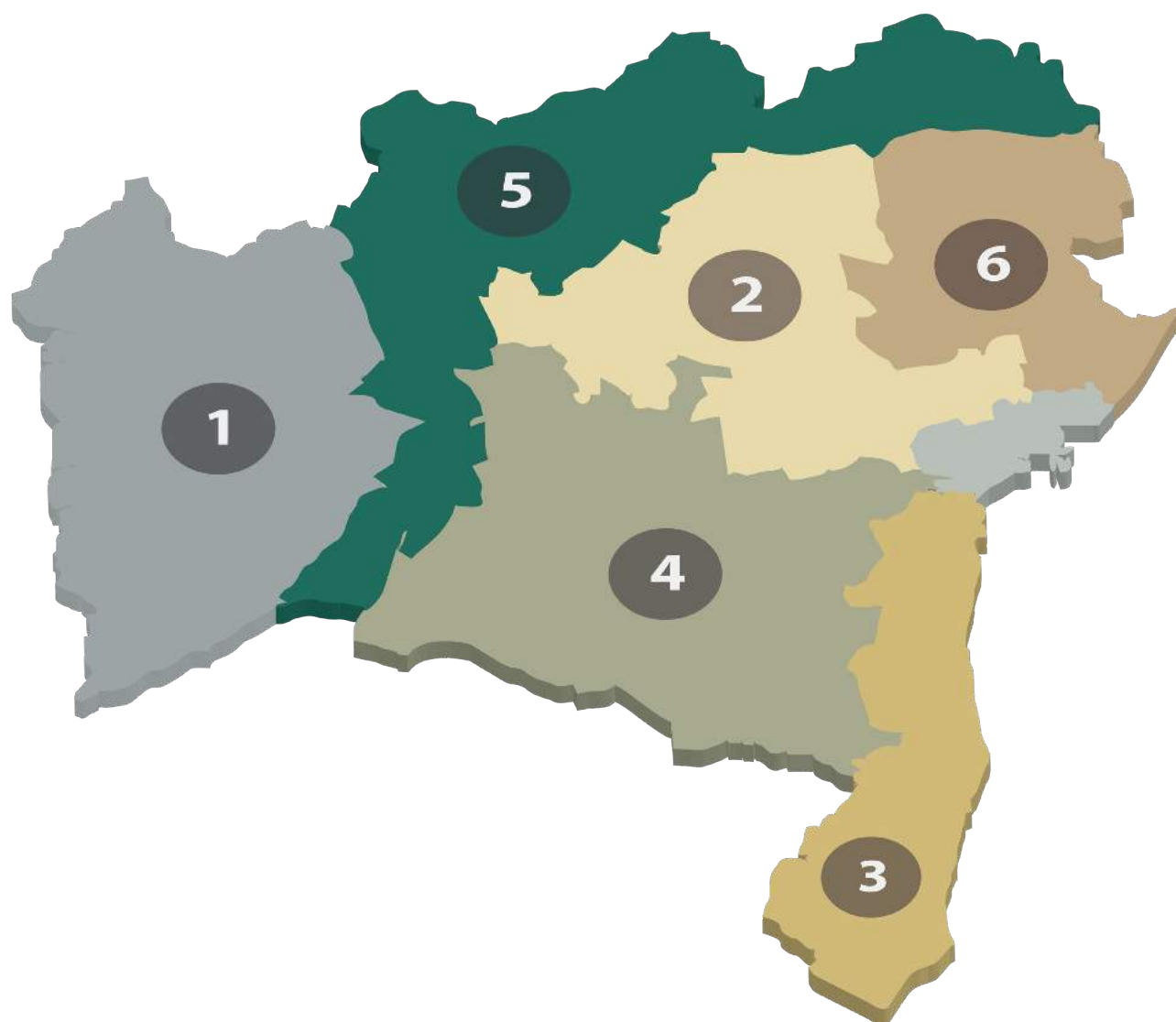
Fonte: Scot Consultoria.

4. ANÁLISE POR ESTADO

As particularidades do mercado de terras, quando existentes, em cada estado pesquisado, estão descritas nos itens seguintes.

4.1.

BAHIA



REGIÃO NORDESTE

Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Extremo Oeste Baiano,*
- (2) Centro-Norte Baiano,*
- (3) Sul Baiano,*
- (4) Centro-Sul Baiano,*
- (5) Vale do São Francisco da Bahia,*
- (6) Nordeste Baiano.*

No oeste do estado, Correntina, Luís Eduardo Magalhães, São Desidério, Barreiras e Formosa do Rio Preto concentram os principais investimentos em grãos e algodão. Irrigação, tecnologia e logística sustentam a valorização das fazendas já consolidadas.

No Sul e extremo Sul, há procura por propriedades destinadas à recomposição florestal e ao plantio de árvores nativas, especialmente em fazendas com pecuária abertas antes de 2008. Imóveis com mata nativa ou inseridos no bioma Mata Atlântica também podem ter preço adicional para compensação ambiental.

Nas áreas próximas ao litoral, a aptidão agrícola e a menor oferta de propriedades mantêm os preços elevados. Em Alagoinhas, Entre Rios, Esplanada e Rio Real, os preços variam entre R\$35,0 mil e R\$40,0 mil por hectare. Em Itapicuru, Sátiro Dias, Nova Soure, Ribeira do Pombal e Ribeira do Amparo, predominam fazendas com pecuária, próximas de R\$20,0 mil por hectare.

A procura por fazendas exclusivamente para pecuária está moderada. Os negócios são pontuais, e há migração de produtores de regiões mais secas para áreas com chuvas regulares. Em geral, o mercado encontra resistência acima de R\$20,0 mil por hectare.

No Sudoeste, Vitória da Conquista, Itapetinga, Barra do Choça e Planalto, pequenas propriedades com café variam entre R\$20,0 mil e R\$25,0 mil por hectare. Fazendas de pecuária, com boa topografia e produtivas ficam entre R\$20,0 mil e R\$30,0 mil por

hectare. Áreas com relevo irregular variam entre R\$10,0 mil e R\$15,0 mil por hectare.

Na região da Mata de Cipó, terras brutas destinadas ao eucalipto custam entre R\$3,0 mil e R\$5,0 mil por hectare. Áreas de mata para compensação ambiental variam entre R\$3,0 mil e R\$6,0 mil por hectare.

Terras com maior aptidão agrícola alcançam preços maiores. Entre Eunápolis e Porto Seguro, áreas destinadas à agricultura podem chegar a R\$70,0 mil por hectare.

O mercado de arrendamento também está ativo. Em fazendas com agricultura consolidada, os contratos costumam ter prazo de cinco anos, com aluguel próximo de 10 sacas de soja por hectare. Em áreas férteis ou com histórico de algodão, podem chegar a 12 ou 13 sacas.

Para eucalipto, os arrendamentos variam entre R\$2,0 mil e R\$2,5 mil por hectare ao ano.

A infraestrutura rodoviária é um dos principais gargalos da Bahia. As BR-116, BR-242 e BR-324, responsáveis por conectar a capital ao interior e integrar setores estratégicos da economia, como o agronegócio, a indústria e o turismo, enfrentam um longo processo de reformulação. Há anos, essas rodovias passam por reestruturações contratuais, novos leilões e obras emergenciais, incluindo intervenções de duplicação, o que tem prolongado as incertezas quanto à melhoria da logística estadual.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Extremo Oeste Baiano	7.800,00	35.600,00	140.200,00	6.988,51
2. Centro-Norte Baiano	9.100,00	23.800,00	70.000,00	4.672,09
3. Sul Baiano	6.000,00	24.800,00	130.000,00	4.868,40
4. Centro-Sul Baiano	3.700,00	12.200,00	40.900,00	2.394,94
5. Vale do São Francisco da Bahia	5.400,00	13.800,00	30.500,00	2.709,03
6. Nordeste Baiano	8.000,00	15.000,00	40.000,00	2.944,60

TABELA 5.
Preços das terras com agricultura na Bahia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Extremo Oeste Baiano	4.000,00	12.300,00	42.800,00	2.414,57
2. Centro-Norte Baiano	5.000,00	11.700,00	30.000,00	2.296,79
3. Sul Baiano	3.500,00	11.900,00	40.000,00	2.336,05
4. Centro-Sul Baiano	3.000,00	7.000,00	24.000,00	1.374,15
5. Vale do São Francisco da Bahia	3.000,00	6.300,00	40.000,00	1.236,73
6. Nordeste Baiano	3.500,00	8.700,00	20.600,00	1.707,87

TABELA 6.
Preços das terras com pastagem na Bahia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.2.

MARANHÃO



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Centro Maranhense,*
- (2) Oeste Maranhense,*
- (3) Sul Maranhense,*
- (4) Norte Maranhense,*
- (5) Leste Maranhense.*

Margens apertadas e juros elevados mantem o mercado de terras com pouca liquidez, com maior seletividade e com poucas consultas. Apesar do bom desempenho da soja no estado - principal cultura, a relação risco-retorno ruim reduz o interesse por investimentos.

Os preços pedidos, apesar da baixa liquidez, que vem desde 2025, têm se mantido, mas a pouca liquidez aumenta o espaço para negociação. Áreas abertas, produtivas e com acesso à infraestrutura tendem a ser mais procuradas.

A diferença de preço entre regiões e propriedades está ligada ao potencial produtivo e à localização. Solo, regime de chuvas, relevo, acesso rodoviário, distância de armazéns e ligação com os corredores de exportação, principalmente pelo Porto do Itaquí, entram na formação do preço.

Benfeitorias e tamanho da abertura da fazenda também influenciam no preço, esse detalhe faz com que propriedades com as mesmas características edafoclimáticas, tenham preço diferente.

Nas fazendas em produção, áreas brutas com potencial de abertura tendem a sustentar preços próximos aos das áreas produtivas, principalmente com boa aptidão agrícola.

A região Sul concentra a procura e os maiores preços, com destaque para Balsas, Tasso Fragoso, Riachão e Alto Parnaíba, entre outros. A atratividade é causada pela produção de soja e milho, pela boa topografia e pela estrutura disponível para armazenagem e para escoamento da produção.

Em Balsas, a Inpasa fortaleceu o mercado regional do milho. Esse conjunto de fatores reduz limitações e contribui para a procura e os preços das terras acima das demais regiões do estado.

Fora do eixo agrícola as regiões Centro e Leste aparecem em uma faixa intermediária de preços. A procura ocorre para áreas com potencial de expansão agrícola e acesso às rotas de comercialização. A soja tem estimulado o interesse por propriedades, enquanto o eucalipto, em alguns municípios e, a produção de frango também pesam.

No Oeste, a pecuária tem maior peso na formação dos preços. A região concentra os maiores rebanhos do Maranhão com extensas áreas com pastagem, ao mesmo tempo em que a soja avança sobre terras com aptidão agrícola, criando competitividade.

No Norte, os preços estão entre os menores do estado. A região tem menos lavouras mecanizadas e uma estrutura de armazenagem limitada. A agricultura familiar, pecuária e atividades extrativistas têm maior participação. Esse perfil reduz a procura por grandes áreas agrícolas e deixa o mercado de terras menos ativo em relação às demais regiões.

Em relação aos arrendamentos, os contratos para a agricultura variam, em geral, de 8 a 12 sacas por hectare ao ano em áreas formadas, dependendo das condições das lavouras e da logística de escoamento.

Para áreas não formadas, os contratos costumam prever carência de um ano, com aumento gradual, normalmente uma saca por hectare a cada ano, até atingir os patamares de áreas consolidadas.

Na pecuária, os preços giram entre R\$50,00 e R\$80,00 por cabeça ao mês, podendo haver acréscimos para vacas com bezerro ao pé.

A demanda por áreas de mata destinadas à compensação ambiental é limitada, os negócios são esporádicos e os preços praticados ficam próximos de R\$3,0 mil por hectare ao ano. Embora haja uma referência de preço, as condições costumam ser negociadas caso a caso entre as partes.

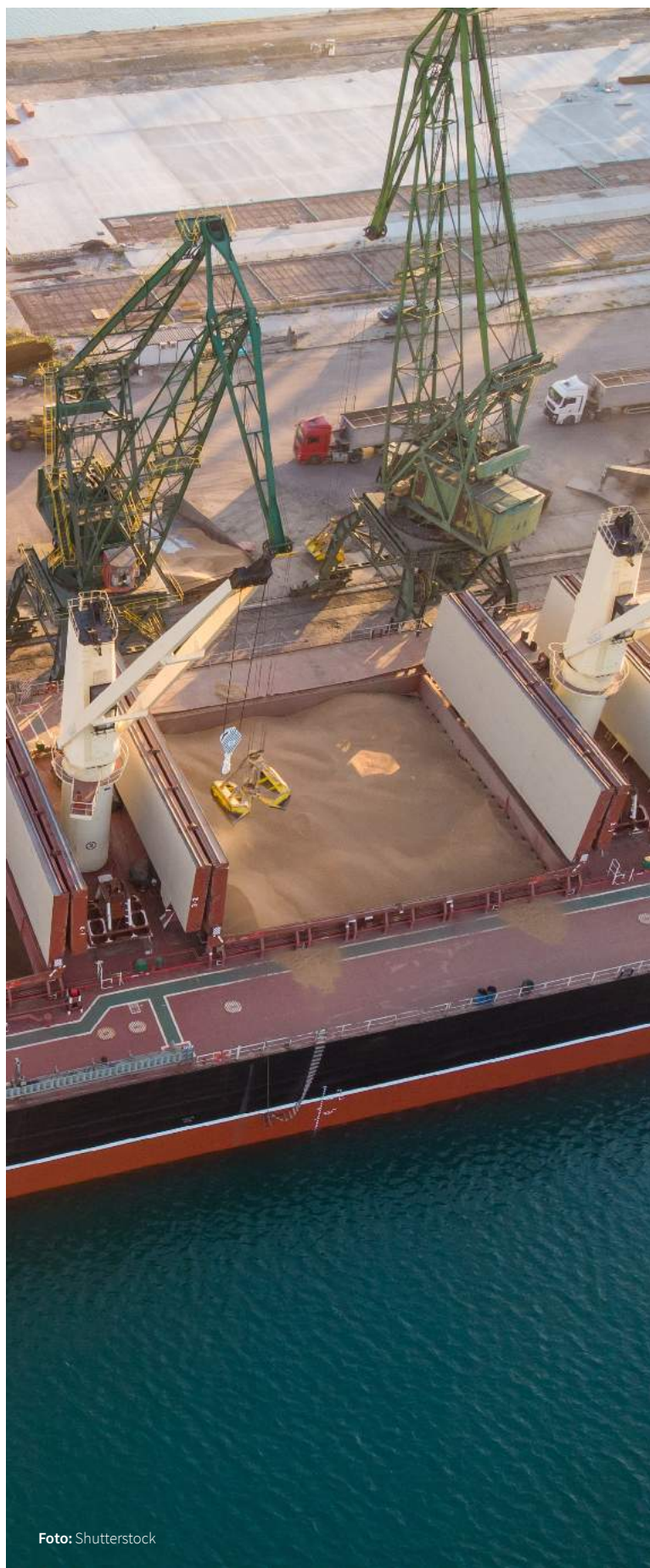


Foto: Shutterstock

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Maranhense	6.000,00	23.485,68	62.000,00	4.610,39
2. Oeste Maranhense	10.000,00	29.709,03	62.000,00	5.832,08
3. Sul Maranhense	9.000,00	31.660,53	64.000,00	6.215,17
5. Leste Maranhense	9.000,00	23.442,27	62.000,00	4.601,87

TABELA 7.

Preços de terras com agricultura no Maranhão, em R\$/ha, e preço médio em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Maranhense	6.000,00	14.147,63	36.000,00	2.777,27
2. Oeste Maranhense	7.500,00	18.518,38	36.000,00	3.635,28
3. Sul Maranhense	5.000,00	14.619,01	36.000,00	2.869,81
4. Norte Maranhense	2.500,00	16.125,00	36.000,00	3.165,44
5. Leste Maranhense	4.000,00	13.070,00	36.000,00	2.565,73

TABELA 8.

Preços de terras com pastagem no Maranhão, em R\$/ha, e preço médio em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.



Foto: shutterstock

4.3.

PERNAMBUCO

REGIÃO NORDESTE



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Agreste Pernambucano,
- (2) São Francisco,
- (3) Sertão Pernambucano,
- (4) Mata Pernambucana.

Os preços das terras em Pernambuco variaram de acordo com a distância do litoral, o regime de chuvas, a aptidão agrícola e a localização.

Na faixa litorânea, margeando o oceano Atlântico e se estendendo por até 40 quilômetros da costa, predominam áreas ocupadas por canaviais, muitas delas pertencentes a usinas de açúcar e álcool. Nessa região, os preços das terras giram em torno de R\$50,0 mil por hectare.

Entre 40 e 100 quilômetros do litoral, encontram-se as terras de transição, uma faixa que marca a passagem das áreas mais úmidas do litoral para as condições mais secas do interior. Com precipitações anuais entre 800 e 1.200 mm, os preços variam de R\$20,0 mil a R\$35,0 mil por hectare.

A partir de aproximadamente 100 quilômetros do litoral, inicia-se o perímetro da Caatinga, caracterizado por um regime de chuvas menor, com volumes anuais entre 300 e 700 mm. Nessa região, os preços variam conforme as características do terreno e a localização.

Em áreas mais montanhosas, o preço da terra é de R\$3,0 mil por hectare, enquanto as áreas planas, localizadas em baixadas, variam de R\$5,0 mil a R\$10,0 mil por hectare. A proximidade de rodovias e de cidades também influencia os preços, enquanto fazendas mais afastadas apresentam preço menor.

De forma geral, o estado de Pernambuco pode ser dividido, para fins de preço das terras, em quatro grandes faixas: a região litorânea (4), com áreas destinadas principalmente ao cultivo de cana-de-açúcar; a faixa intermediária, ou Agreste Pernambucano (1), entre 40 e 100 km do litoral, com maior presença de lavouras sazonais e pastagens para criação de bovinos; a partir de 100 km do litoral, ao Noroeste do estado, a região



Foto: Freepik

do Sertão Pernambucano (3), mais seca, onde se destacam atividades como a criação de caprinos, ovinos e a produção de leite em sistemas de confinamento ou semiconfinamento; e por fim, a região próxima ao rio São Francisco (2), onde se encontram os valores mais altos do mercado de terras, com propriedades já prontas para a produção negociadas acima dos R\$75,0 mil/ha, como, por exemplo, em Petrolina.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Agreste (Caruaru)	3.000,00	24.200,00	70.000,00	4.750,62
2. São Francisco (Petrolina)	17.700,00	33.200,00	70.000,00	6.517,38
3. Sertão (Serra Talhada)	5.000,00	7.400,00	10.000,00	1.452,67
4. Mata pernambucana (Vitória de Santo Antão)	12.500,00	29.000,00	60.000,00	5.692,89

TABELA 9.
Preços de terras com agricultura em Pernambuco, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Agreste (Caruaru)	5.000,00	17.000,00	30.000,00	3.337,21
2. São Francisco (Petrolina)	10.000,00	17.800,00	35.000,00	3.494,26
3. Sertão (Serra Talhada)	2.000,00	5.600,00	13.300,00	1.099,32
4. Mata pernambucana (Vitória de Santo Antão)	15.000,00	32.800,00	70.000,00	6.438,85

TABELA 10.
Preços de terras com pastagem em Pernambuco, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.4.

PIAUÍ



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Sul do Piauí - Bom Jesus,*
- (2) Região Central - Floriano,*
- (3) Sudeste do Piauí - Picos,*
- (4) Oeste do Piauí - Uruçui ,*
- (5) Centro-Norte do Piauí,*
- (6) Norte do Piauí.*

O cenário pouco mudou em comparação com o último relatório: estagnação no volume de negócios e preços praticamente estáveis.

O principal polo agrícola do estado está no Cerrado, nos planaltos do Sul, onde chove de 1.100 a 1.600 milímetros por ano, concentrados entre outubro e março. O período define o calendário de semeadura da soja e do milho e, quando as chuvas se estendem, permite o cultivo do algodão.

No Cerrado piauiense, o uso da terra é condicionado pelo relevo e pelas demais características ambientais. Em áreas elevadas e planas, predomina a agricultura mecanizada, especialmente o cultivo de grãos, favorecida pela topografia regular, pela facilidade de operação e pela disponibilidade de áreas maiores.

Já nas depressões, localizadas entre os planaltos, a pecuária é predominante. O relevo irregular, a maior umidade do solo, o risco de encharcamento e a presença de áreas ambientalmente sensíveis dificultam a agricultura em larga escala, tornando a criação de gado a alternativa adequada e viável nessas áreas.

No Sul do estado que faz divisa com o Maranhão estão as terras de maior valor do Piauí. As áreas brutas são negociadas entre R\$6,0 e R\$15,0 mil por hectare, enquanto as áreas já desmatadas e em produção com lavoura ficam entre R\$30,0 e R\$40,0 mil por hectare.

Ainda no Sul, no vale do rio Gurguéia, onde a precipitação fica entre 700 e 1.100 milímetros por ano, as áreas são utilizadas para lavouras irrigadas e pastagens. As terras brutas são negociadas entre R\$3,0 e R\$6,0 mil por hectare e as áreas formadas com pasto, entre R\$5,0 e R\$10,0 mil por hectare.

Nas áreas próximas às divisas com a Bahia e Pernambuco, onde chove de 400 a 800 milímetros por ano, estão os menores valores: de R\$2,0 a R\$4,0 mil por hectare nas terras brutas e em torno de R\$5,0 mil por hectare nas áreas abertas.

Na região Norte, no entorno de Teresina, com chuvas de 1.100 a 1.600 milímetros por ano, as terras brutas são negociadas entre R\$4,0 e R\$8,0 mil por hectare. As áreas com lavoura de soja e milho ficam entre R\$15,0 e R\$25,0 mil por hectare.

No vale do rio Parnaíba, próximo ao delta, as terras brutas são negociadas entre R\$3,0 e R\$5,0 mil por hectare e as áreas desmatadas, entre R\$10,0 e R\$15,0 mil por hectare.

Nas regiões de Caatinga e do litoral, onde a produção agrícola é restrita, os preços das terras são definidos principalmente pelo tipo de cultura, pela distância dos grandes centros e pelas características do solo.

O mercado de arrendamentos está concentrado na soja, com pouca participação da pecuária, e não registrou alteração em relação ao último relatório.

Os contratos costumam ser escalonados: em áreas não formadas, há dois anos de carência e, a partir do terceiro ano, o pagamento começa em 4 sacas de soja por hectare, aumentando gradualmente até atingir cerca de 12 sacas a partir do sétimo ano. Já em áreas formadas, os preços ficam entre 10 e 12 sacas por hectare desde o primeiro ano.

A compensação ambiental também é limitada, pois o estado dispõe de poucas áreas de mata. Quando necessária, a regularização geralmente ocorre por meio da aquisição de áreas de depressão, cujos preços são menores.

Para os próximos meses, a expectativa dos agentes é de manutenção do quadro atual, com baixo número de negócios e preços sem variação, condicionados à evolução das condições de crédito e da rentabilidade das lavouras.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sul do Piauí (Bom Jesus)	2.000,00	23.500,00	54.000,00	4.613,20
2. Centro (Floriano)	4.000,00	14.900,00	50.000,00	2.924,97
3. Sudeste (Picos)	9.000,00	18.300,00	35.000,00	3.592,41
4. Oeste (Uruçuí)	6.000,00	18.500,00	55.600,00	3.631,67
5. Centro-Norte (Médio Parnaíba)	3.000,00	6.800,00	25.000,00	1.334,88
6. Norte do Piauí (Baixo Parnaíba)	3.300,00	14.800,00	42.000,00	2.905,34

TABELA 11.

Preços de terras com agricultura no Piauí, em R\$/ha e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sul do Piauí (Bom Jesus)	3.000,00	8.500,00	12.200,00	1.668,61
2. Centro (Floriano)	2.500,00	10.900,00	15.000,00	2.139,74
3. Sudeste (Picos)	2.000,00	5.800,00	10.000,00	1.138,58
4. Oeste (Uruçuí)	2.000,00	8.200,00	21.900,00	1.609,71
5. Centro-Norte (Médio Parnaíba)	2.400,00	5.900,00	15.000,00	1.158,21
6. Norte do Piauí (Baixo Parnaíba)	5.000,00	9.000,00	20.000,00	1.766,76

TABELA 12.

Preços de terras com pastagem no Piauí, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

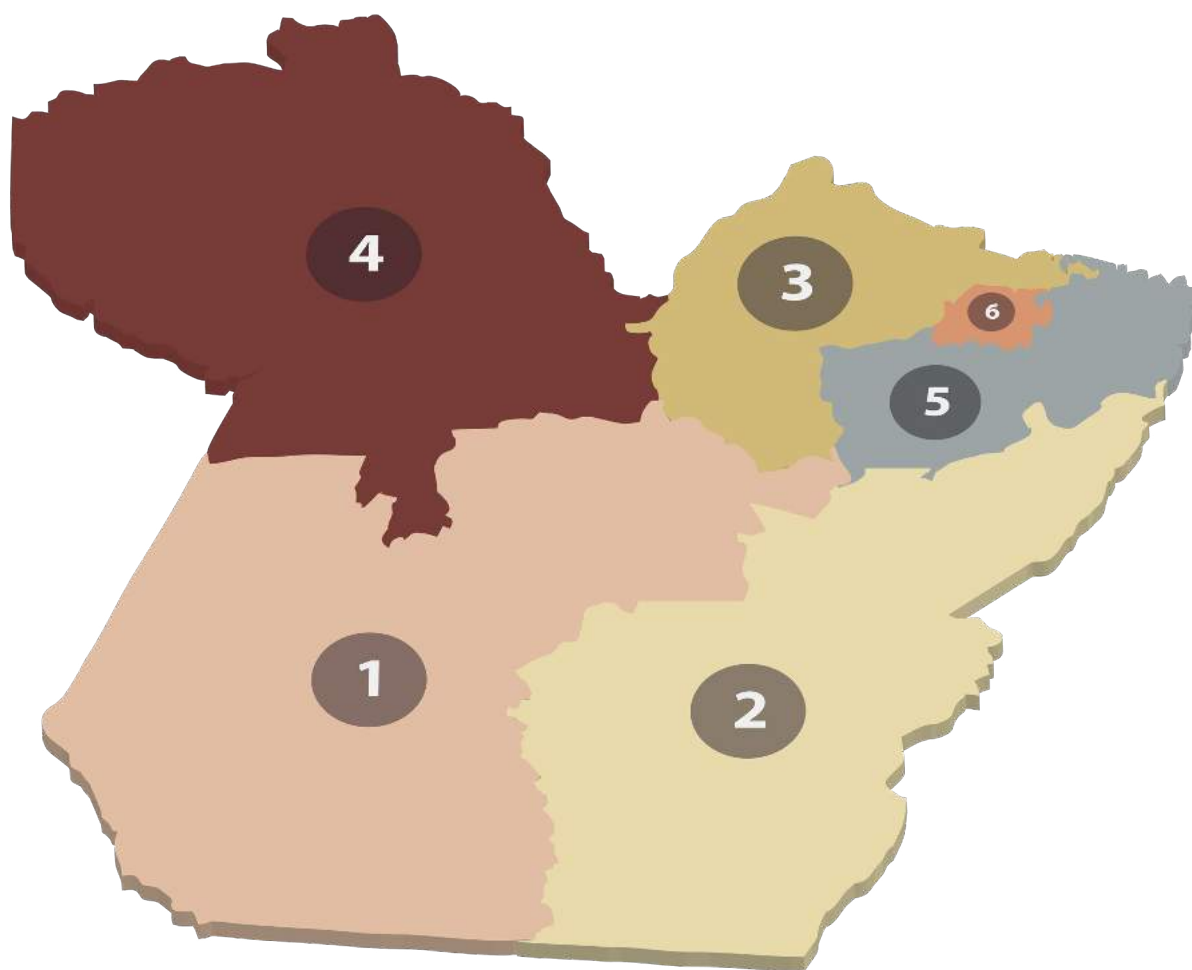
*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.



Foto: Freepik

4.5.

PARÁ



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Sudoeste Paraense,
- (2) Sudeste Paraense,
- (3) Marajó,
- (4) Baixo Amazonas,
- (5) Nordeste Paraense,
- (6) Região Metropolitana de Belém.

O Pará mantém a trajetória consistente de expansão agropecuária, com avanço da agricultura sobre áreas tradicionalmente ocupadas pela pecuária. Na safra 2025/26, a área destinada à produção de grãos atingiu 2,26 milhões de hectares, crescimento de 11,6% em relação ao ciclo anterior, com produção de 8,34 milhões de toneladas, alta de 18,5%.

O ritmo de crescimento é menor que a média dos últimos cinco anos (13,8% ao ano), mas o avanço ocorre sobre uma base já elevada, consolidando um recorde de área cultivada no estado.

A dinâmica produtiva está ancorada na bovinocultura de corte, que responde pelo maior valor bruto de produção (VBP), estimado em R\$22,0 bilhões, posicionando o Pará entre os principais polos pecuários do país. O VBP total do Pará em 2026 está projetado em R\$43,2 bilhões, o maior da região Norte e o décimo do país.

Ao mesmo tempo, a agricultura avança de forma estruturada, com destaque para a soja (R\$8,7 bilhões), a mandioca (R\$3,6 bilhões) e o milho (R\$3,1 bilhões), além de culturas como o cacau (R\$2,3 bilhões), na qual o estado ocupa a liderança nacional na produção e a banana (R\$1,3 bilhão).

O cacau, porém, passou por reversão expressiva. O VBP da cultura caiu 64,5% em 2026, de R\$6,5 bilhões para R\$2,3 bilhões, com a amêndoa negociada em cerca de R\$19,00 por quilo em julho, queda de aproximadamente 25% em seis meses.

O resultado é uma inversão na composição do VBP estadual. Em 2026, a pecuária deverá responder por R\$23,7 bilhões e

as lavouras por R\$19,5 bilhões, após alta de 10,4% e queda de 22,8%, respectivamente.

A expansão da soja, é um dos principais vetores de transformação do uso da terra, promovendo a conversão de áreas com pastagem em lavouras tecnificadas.

O movimento ganhou ancoragem industrial em junho, com a inauguração, em Paragominas, de indústria processadora com capacidade para 3 mil toneladas de soja por dia. A unidade cria demanda local pelo grão e reduz a dependência do frete até os terminais de Miritituba e Barcarena.

Na infraestrutura, a Ferrogrão teve o leilão adiado para além de 2026, com a análise suspensa no Tribunal de Contas da União e exigência de atualização do estudo ambiental, o que recomenda cautela ao incorporar o projeto à precificação.

Já o trecho da Ferrovia Norte-Sul entre Açailândia e Barcarena, com dez municípios paraenses no traçado, entre eles Paragominas, Tomé-Açu, Tailândia, Moju e Abaetetuba, é hoje o principal vetor de valorização para o Sudeste e o Nordeste Paraense.

O arrendamento para agricultura fica em 10 sacas de soja por hectare, porém as regiões mais novas, ou de transformação da pecuária para agricultura, costumam ter negócios com aluguéis mais baixos. Assim, para regiões consolidadas, o aluguel é maior.

Para a pecuária, os arrendamentos ficam próximos dos R\$70,00/cabeça, variando conforme a categoria e a entrada da agricultura na região.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sudoeste Paraense (Altamira)	9.600,00	23.800,00	40.800,00	4.672,09
2. Sudeste Paraense (Marabá)	7.000,00	25.700,00	80.000,00	5.045,08
3. Marajó	4.200,00	15.000,00	30.000,00	2.944,60
4. Baixo Amazonas (Santarém)	7.500,00	16.200,00	40.000,00	3.180,17
5. Noroeste Paraense	7.000,00	22.100,00	50.000,00	4.338,37
6. Metropolitana de Belém	4.000,00	22.200,00	65.300,00	4.358,00

TABELA 13.
Preço de terras com agricultura no Pará, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sudoeste Paraense (Altamira)	3.000,00	10.800,00	35.700,00	2.120,11
2. Sudeste Paraense (Marabá)	6.200,00	15.700,00	32.700,00	3.082,01
3. Marajó	2.000,00	9.700,00	30.000,00	1.904,17
4. Baixo Amazonas (Santarém)	4.600,00	12.900,00	38.600,00	2.532,35
5. Noroeste Paraense	6.000,00	13.400,00	50.000,00	2.630,51
6. Metropolitana de Belém	2.400,00	10.400,00	30.000,00	2.041,59

TABELA 14.
Preços de terras com pastagem no Pará, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.6.

RONDÔNIA



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Alvorada d'Oeste,
- (2) Ariquemes,
- (3) Cacoal,
- (4) Colorado do Oeste,
- (5) Ji-Paraná,
- (6) Vilhena,
- (7) Guajará Mirim,
- (8) Porto Velho.

Predomina a pecuária de corte no estado, com o avanço gradual da agricultura. Na safra 2025/26, a área destinada à produção de grãos ficou pouco acima de 1,2 milhão de hectares, com redução de 2,7% frente ao ciclo anterior, e a produção está estimada em 5,3 milhões de toneladas.

A soja responde pela maior parte dessa área, com 720,4 mil hectares e produção estimada em 2,8 milhões de toneladas.

A bovinocultura de corte como é a principal atividade econômica do meio rural. O valor bruto da produção (VBP) do estado está estimado em R\$33,3 bilhões em 2026, com alta de 0,6% frente a 2025. Os bovinos respondem por R\$19,7 bilhões, 59,0% do total, com alta de 9,9% no período.

A menor disponibilidade de áreas para abertura, aliada à consolidação das atividades produtivas, tem direcionado o crescimento para ganhos de eficiência, seja na pecuária – com melhoria de pastagens e manejo –, seja na agricultura, com avanço tecnológico.

No mercado de terras, esse cenário se traduz em estabilidade

dos preços, com valorização associada principalmente à capacidade produtiva e ao nível de intensificação das propriedades.

No quadrimestre, não houve alteração nas referências de compra e venda. A firmeza do preço do boi gordo dá sustentação aos preços das áreas com pastagem, enquanto a desaceleração da abertura de novas áreas limita a oferta de terras brutas.

Para arrendamento, na agricultura os aluguéis podem variar de 5 até 15 sacas por hectare, dependendo da qualidade da área e do tempo de consolidação da cultura, sem mudança no período.

Para pecuária, os valores variam em razão das proximidades de áreas extensivas, intensivas e do tipo de produção, podendo atingir de R\$25,00 até R\$60,00 por cabeça.

Para os próximos meses, a expectativa é de manutenção do quadro atual, com preços estáveis e negócios pontuais, condicionados à rentabilidade da pecuária, ao custo do crédito e ao ritmo de intensificação das propriedades.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Alvorada d'Oeste	16.500,00	31.000,00	62.000,00	6.085,50
2. Ariquemes	18.400,00	34.400,00	75.000,00	6.752,94
3. Cacoal	9.000,00	35.300,00	200.000,00	6.929,62
4. Colorado do Oeste	16.500,00	45.100,00	89.300,00	8.853,42
5. Ji-Paraná	14.600,00	33.500,00	62.000,00	6.576,27
6. Vilhena	17.000,00	37.100,00	80.000,00	7.282,97
7. Guajará-Mirim	6.000,00	21.400,00	62.000,00	4.200,96
8. Porto Velho	6.800,00	32.300,00	140.000,00	6.340,70

TABELA 15.
Preços de terras com agricultura em Rondônia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Alvorada d'Oeste	18.700,00	21.900,00	28.500,00	4.299,11
2. Ariquemes	12.400,00	21.400,00	36.300,00	4.200,96
3. Cacoal	9.000,00	23.000,00	53.800,00	4.515,05
4. Colorado do Oeste	9.000,00	24.400,00	58.000,00	4.789,88
5. Ji-Paraná	9.100,00	29.400,00	62.000,00	5.771,41
6. Vilhena	10.100,00	21.900,00	45.000,00	4.299,11
7. Guajará-Mirim	5.500,00	15.400,00	49.500,00	3.023,12
8. Porto Velho	5.000,00	17.700,00	49.500,00	3.474,62

TABELA 16.
Preços de terras com pastagem em Rondônia, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

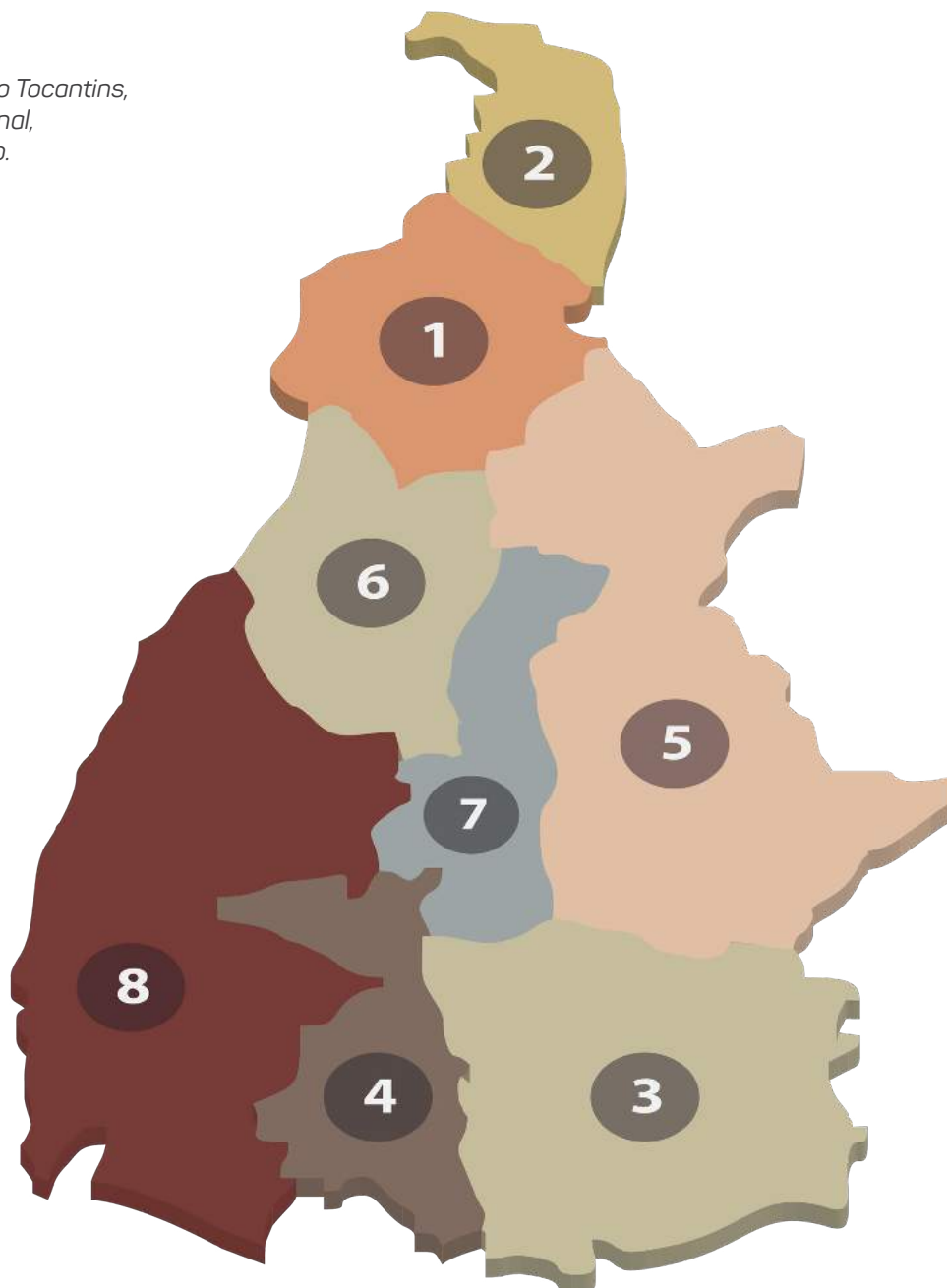
*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.7.

TOCANTINS

Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Araguaína,
- (2) Bico do Papagaio,
- (3) Dianópolis,
- (4) Gurupi,
- (5) Jalapão,
- (6) Miracema do Tocantins,
- (7) Porto Nacional,
- (8) Rio Formoso.



Na safra 2025/26, a área cultivada com grãos no Tocantins chegou a 2,50 milhões de hectares, com expansão de 3,7% em relação ao ciclo anterior. Apesar de menor que a média dos últimos cinco anos (7,8% ao ano), o avanço reforça a consolidação do estado como importante polo produtivo.

A produção alcançou 9,74 milhões de toneladas, tornando o estado o maior produtor de grãos da região Norte.

A soja lidera a geração de valor no campo, com valor bruto de produção (VBP) estimado em R\$9,1 bilhões, seguida pela bovinocultura de corte, com R\$8,4 bilhões. O milho (R\$2,2 bilhões) e o arroz (R\$878 milhões) complementam a estrutura produtiva, sendo este último importante na produção nacional. O VBP total do estado em 2026 está projetado em R\$22,8 bilhões.

Na composição do VBP, as lavouras respondem por R\$13,4 bilhões e a pecuária por R\$9,4 bilhões em 2026, após queda de 11,5% e alta de 8,7%, respectivamente. A agricultura mantém a liderança, mas o ganho relativo da pecuária dá sustentação ao preço das áreas com pastagem no ciclo.

A agroindústria avançou de forma concreta no primeiro semestre de 2026. Em junho foi inaugurado, em Ananás, frigorífico com capacidade de abate de até 260 bovinos por dia, o primeiro de sete unidades concedidas pelo Estado, o que reduz o desconto logístico de abate que historicamente pesava sobre o Bico do Papagaio.

No mesmo mês tiveram início as obras de entreposto em Pium, com investimento de cerca de R\$100 milhões e capacidade de armazenagem de 42 mil toneladas, com entrega prevista para o início de 2028. O empreendimento atua sobre a região do Rio Formoso.

Em maio, em Palmas, foram assinados incentivos fiscais para a implantação da primeira unidade industrial de processamento de gergelim do país, sinal de diversificação de culturas com potencial de disputa por área nas regiões de Gurupi, Porto Nacional e Rio Formoso.

Na malha rodoviária, a duplicação da BR-153 tem entrega confirmada de cerca de 60 quilômetros no segundo semestre de 2026, nos trechos de Talismã, Alvorada e Figueirópolis, todos na região de Gurupi. Já a hidrovía Araguaia-Tocantins segue como expectativa, condicionada ao andamento das obras de derrocamento (remoção de rochas e pedras do leito de rio) no rio Tocantins.

Para o ciclo 2026/27, o principal fator de atenção é climático. A probabilidade de *El Niño* de forte intensidade no trimestre outubro-dezembro tende a reduzir a precipitação no sul do estado, o que valoriza a área irrigada e com disponibilidade de água, sobretudo nas regiões do Rio Formoso e de Porto Nacional.

Os contratos de arrendamento variam entre 10 e 15 sacas por hectare em áreas já consolidadas, e até 10 sacas por hectare para lavouras em abertura.

Para pecuária os contratos variam entre R\$30,00 e R\$70,00 por cabeça por mês, a depender da forma de produção e tipo de produção.



REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Araguaína	9.000,00	20.900,00	45.000,00	4.102,81
2. Bico do Papagaio	14.000,00	17.700,00	45.000,00	3.474,62
3. Dianópolis	14.000,00	23.800,00	45.000,00	4.672,09
4. Gurupi	8.000,00	18.700,00	45.000,00	3.670,93
5. Jalapão	10.000,00	16.500,00	45.000,00	3.239,06
6. Miracema do Tocantins	11.000,00	24.800,00	45.000,00	4.868,40
7. Porto Nacional	11.100,00	24.300,00	50.000,00	4.770,25
8. Rio Formoso	20.000,00	25.700,00	45.000,00	5.045,08

TABELA 17.
Preços de terras com agricultura no Tocantins, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Araguaína	9.000,00	13.400,00	30.000,00	2.630,51
2. Bico do Papagaio	10.000,00	12.500,00	18.000,00	2.453,83
3. Dianópolis	4.000,00	9.500,00	20.000,00	1.864,91
4. Gurupi	8.000,00	13.800,00	20.000,00	2.709,03
5. Jalapão	6.000,00	9.800,00	18.000,00	1.923,80
6. Miracema do Tocantins	10.000,00	16.600,00	23.800,00	3.258,69
7. Porto Nacional	10.700,00	17.800,00	26.500,00	3.494,26
8. Rio Formoso	10.000,00	17.600,00	42.100,00	3.454,99

TABELA 18.
Preços de terras com pastagem no Tocantins, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.



Foto: Bela Magrela

○ **POTENCIAL
JÁ EXISTE!**

A PRÓXIMA FASE
É **PRODUZIR MAIS.**



ENCONTRO DE —
**INTENSIFICAÇÃO
E PASTAGENS**
— DA SCOT CONSULTORIA

23 e 24 de Setembro
em Ribeirão Preto-SP

garanta seu ingresso em:
encontros.scotconsultoria.com.br

REALIZAÇÃO:
 **SCOT**
CONSULTORIA

AGÊNCIA RESPONSÁVEL:
 **bela
magrela**

4.8.

GOIÁS

REGIÃO CENTRO OESTE



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Centro de Goiás,
- (2) Leste Goiano,
- (3) Noroeste Goiano,
- (4) Norte Goiano,
- (5) Sul de Goiás,
- (6) Sudeste de Goiás.

O mercado de terras em Goiás está com baixa liquidez, cenário tradicional do mercado de terras, mas em um ambiente distinto do observado no início do ano: o afrouxamento monetário e a redução dos juros do crédito rural começaram a reduzir o custo de carregamento do ativo, ainda que sem traduzir, até aqui, em aumento no volume de negócios.

A disponibilidade de oferta não é problema para quem busca terras agrícolas, porém, o comportamento da demanda está seletivo, refletindo margens ainda pressionadas na produção de grãos e postura cautelosa dos compradores.

A dinâmica de negociação continua favorecendo o comprador, com relatos consistentes de alongamento no prazo de venda e necessidade de flexibilização nos preços para concretização de negócios. Em muitas situações, a liquidez está condicionada à atratividade do ativo, sobretudo em termos de localização, logística e histórico produtivo da área.

As regiões consolidadas para grãos lideram as fazendas com maiores preços, destacando Rio Verde e Cristalina, onde o pedido do hectare de fazendas para agricultura pode chegar a R\$250 mil, dependendo do nível tecnológico, fertilidade e capacidade produtiva.

Ofertas pontuais indicam pedidos maiores em áreas específicas, geralmente bem localizadas em relação à malha rodoviária e com produção agrícola consolidada.

Por outro lado, em regiões menos consolidadas ou com aptidão mista, as ofertas de venda são menores, variando, em geral, entre R\$25,0 e R\$50,0 mil por hectare, com o pedido variando conforme o acesso, uso agrícola e regime de chuvas.

Para os compradores ativos e negócios realizados, a pluviosidade foi citada como principal fator de decisão. O excesso de chuvas no Centro-Oeste atrasou a colheita da soja e empurrou a semeadura da segunda safra de milho para fora da janela ideal, com redução de área destinada ao cereal em Goiás.

A industrialização da produção agrícola avançou em Goiás e passou a exercer efeito localizado, porém consistente, sobre o preço da terra.

No etanol de milho, a Inpasa constrói em Rio Verde uma biorrefinaria de R\$2,4 bilhões, com capacidade para processar 2 milhões de toneladas de milho por ano e início de operação previsto para o fim de 2026. A Planalto Bioenergia mantém em implantação duas unidades em Formosa e Cristalina, com aporte conjunto de R\$1,8 bilhão, enquanto o Grupo Sada

adapta planta em Montes Claros de Goiás e projetos de menor porte, liderados por produtores, avançam na região de Jataí.

O efeito sobre o mercado fundiário é direto: as usinas criam demanda cativa pelo cereal no seu raio de influência, melhora o preço local pela redução do frete e altera a conta do arrendamento e da rotação de culturas. Nas praças de Rio Verde, Jataí, Cristalina e Formosa, esse componente tem sustentado o mercado de terras mesmo em um ambiente com poucos negócios.

Fora do agronegócio, a atração de indústrias reforçou a demanda por áreas de uso não agrícola. A GAC Motor prepara o início de produção em Catalão, com investimento de US\$1,3 bilhão, o Grupo Cacaó anunciou aporte adicional de R\$5 bilhões até 2028 em Anápolis e a Teld Eco Charger instala unidade de R\$100 milhões no Distrito Agroindustrial de Anápolis. Nessas praças, a pressão se manifesta sobre terras periurbanas e áreas de expansão, onde a formação de preço deixa de depender apenas da aptidão agrícola.

Na infraestrutura, o Governo de Goiás mantém 87 obras rodoviárias em andamento, com R\$3,6 bilhões em investimentos. Entre as intervenções com maior efeito sobre o escoamento agrícola estão as duplicações da GO-330, entre Ipameri e Catalão, da GO-320, de Goiatuba à BR-153, e da GO-213, entre Morrinhos e Caldas Novas, além das pavimentações da GO-401, entre Rio Verde e Quirinópolis, e da GO-180, entre Jataí e Naveslândia.

No Norte do estado, a pavimentação da GO-154 até Bonópolis e as obras da BR-080, entre Bonópolis e Amaralina, reduzem o isolamento de áreas historicamente com acesso precário, com potencial de reprecificação nessas praças.

No modal ferroviário, o Sul e o Sudeste goianos estão em vantagem, ancorados pela Ferrovia Norte-Sul e pela Ferrovia Centro-Atlântica e por terminais multimodais em Rio Verde, Itumbiara e Catalão. Em contrapartida, o atraso no cronograma do corredor Leste-Oeste mantém o Norte e o Nordeste goianos dependentes quase exclusivamente do transporte rodoviário, o que preserva o desconto aplicado a essas regiões.

A pecuária de corte ganhou peso na economia estadual. A bovinocultura goiana deve movimentar R\$23,7 bilhões em 2026, crescimento de 7,5% sobre 2025 e cerca de 20% do Valor Bruto da Produção do estado, segundo projeção do Ministério da Agricultura e Pecuária.



Foto: Bela Magrela

Somam-se a isso a ampliação da capacidade industrial dos frigoríficos e o desempenho das exportações goianas de carne bovina, que somaram US\$511,6 milhões no primeiro trimestre, com alta de 32% em valor e de 14,2% em volume na comparação feita ano a ano.

Com margem melhor, o incentivo à conversão de pastagens em lavoura ficou menos evidente do que em ciclos anteriores. Nas regiões com aptidão mista, isso reduziu a pressão de compra por parte do produtor de grãos e ajudou a sustentar o preço das áreas com pastagem, hoje concentradas, de modo geral, entre R\$18 mil e R\$35 mil por hectare, conforme capacidade de suporte, disponibilidade hídrica, divisões de pasto e estrutura de curral.

Nas praças do Norte e do Nordeste goianos, tradicionalmente de perfil pecuário, a formação de preço está conectada à qualidade da pastagem e do acesso, do que da aptidão agrícola, e é onde as obras rodoviárias em andamento têm maior potencial de reprecificação.

No mercado de arrendamento os aluguéis foram ajustados após os picos recentes, que em 2025 estavam, em média, entre 19 e 20 sacas por hectare, caindo para cerca de 15 sacas por hectare em diversas regiões.

Por outro lado, predomina uma postura conservadora por parte dos arrendatários, com maior seletividade de decisão e intensificação das renegociações. Esse movimento é evidente

em áreas com maior risco produtivo, menor histórico agrícola ou limitações estruturais, onde os valores tendem a se ajustar com mais intensidade. O cenário vigente reforça um mercado criterioso, em que a viabilidade econômica volta ao centro das decisões.

Para arrendamento para pecuária, os aluguéis estão em torno de R\$50,00 por cabeça ao mês para bovinos com 1 a 2 anos, R\$60,00 por cabeça para novilhas com 2 a 3 anos e R\$80,00 por cabeça para vacas adultas e bois em engorda, com os contratos majoritariamente referenciados em unidade animal. Fazendas com melhor estrutura, localização estratégica e maior capacidade de suporte estão mais valorizadas e disputadas.

O sentimento predominante entre os agentes de mercado é de cautela, com investidores e produtores priorizando liquidez e retorno operacional antes de novas aquisições. Relatos de agentes -chave apontam muitos imóveis ofertados e conversão limitada em vendas, embora com menos travamento do que no primeiro trimestre.

Apesar do cenário, áreas com alto potencial produtivo, boa logística e histórico consolidado continuam sendo negociadas, ainda que dispendendo mais tempo em negociações. A expectativa é de que a combinação entre juros em queda, crédito rural mais barato e maturação dos investimentos industriais sustente os pedidos nas praças mais estruturadas ao longo do próximo quadrimestre.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro de Goiás (Anápolis)	50.000,00	68.300,00	103.300,00	13.407,73
2. Leste Goiano (Cristalina)	50.000,00	59.900,00	124.000,00	11.758,76
3. Noroeste Goiano (São Miguel do Araguaia)	31.000,00	50.600,00	80.000,00	9.933,11
4. Norte Goiano (Porangatu)	31.000,00	52.000,00	103.300,00	10.207,94
5. Sul de Goiás (Rio Verde)	62.000,00	95.400,00	144.600,00	18.727,64
6. Sudeste Goiano (Catalão)	41.300,00	56.800,00	82.600,00	11.150,21

TABELA 19.
Preços de terras com agricultura em Goiás, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro de Goiás (Anápolis)	20.700,00	40.300,00	60.000,00	7.911,15
2. Leste Goiano (Cristalina)	30.000,00	32.800,00	41.300,00	6.438,85
3. Noroeste Goiano (São M. do Araguaia)	18.600,00	29.000,00	37.200,00	5.692,89
4. Norte Goiano (Porangatú)	15.500,00	24.100,00	31.000,00	4.730,99
5. Sul de Goiás (Rio Verde)	33.700,00	43.500,00	57.900,00	8.539,33
6. Sudeste de Goiás	25.000,00	36.200,00	57.200,00	7.106,30

TABELA 20.
Preços de terras com pastagem em Goiás, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.9.

MATO GROSSO



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Centro-Sul,
- (2) Canarana,
- (3) Central,
- (4) Sudeste,
- (5) Sudoeste,
- (6) Extremo Norte,
- (7) Norte Araguaia,
- (8) Médio Araguaia.

No Centro e no Norte do estado, em especial em torno do eixo da BR-163, estão as fazendas destinadas à agricultura, principalmente soja. Nestas regiões, as terras têm os maiores preços, até R\$150,0 mil por hectare.

Na região da Baixada Cuiabana, em torno da capital mato-grossense, o forte é a pecuária, com os preços variando na faixa dos R\$15,0 mil a R\$30,0 mil por hectare. A variação é determinada pela topografia, tipo de solo, benfeitorias, estado da pastagem e as condições ambientais do imóvel.

O quadro é de estagnação nos negócios, acima do usual, marcado pelas incertezas jurídicas em meio às eleições e espera na decisão de aquisição ou venda de terras. A expectativa é de que, após as eleições, o ritmo de negócios mude.

A expectativa de um forte *El Niño* também está contribuindo com esse quadro.

No arrendamento agrícola, áreas prontas para semeadura estão negociadas entre 12 e 15 sacas de soja por hectare ao ano.



Foto: Bela Magrela

Arrendamentos por 6 a 7 sacas de soja por hectare/ano também acontecem – para áreas novas.

Na pecuária, as referências variam por categoria. Para a engorda, ficam entre R\$60,00 e R\$70,00 por cabeça ao mês. Para a atividade de cria, entre R\$60,00 e R\$100,00 por cabeça ao mês, sendo valores maiores para vacas com bezerro ao pé.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Sul	10.000,00	23.900,00	55.000,00	4.691,73
2. Canarana	30.000,00	46.900,00	80.000,00	9.206,77
3. Central	20.000,00	83.200,00	250.000,00	16.332,70
4. Sudeste	12.000,00	61.700,00	195.000,00	12.112,11
5. Sudoeste	18.000,00	38.600,00	110.000,00	7.577,43
6. Extremo Norte	10.000,00	56.100,00	162.000,00	11.012,79
7. Norte Araguaia	10.000,00	28.300,00	82.000,00	5.555,47
8. Médio Araguaia	10.000,00	26.500,00	72.000,00	5.202,12

TABELA 21.
Preços de terras com agricultura em Mato Grosso, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Sul	5.000,00	12.300,00	35.000,00	2.414,57
2. Canarana	5.000,00	13.500,00	35.000,00	2.650,14
3. Central	5.000,00	30.200,00	80.000,00	5.928,46
4. Sudeste	8.400,00	24.100,00	45.000,00	4.730,99
5. Sudoeste	7.200,00	19.500,00	50.000,00	3.827,98
6. Extremo Norte	5.000,00	21.200,00	70.000,00	4.161,70
7. Norte Araguaia	10.000,00	16.600,00	23.000,00	3.258,69
8. Médio Araguaia	8.000,00	15.600,00	32.000,00	3.062,38

TABELA 22.
Preços de terras com pastagem em Mato Grosso, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.10.

MATO GROSSO DO SUL



REGIÃO CENTRO OESTE

Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Aquidauana,
- (2) Bodoquena,
- (3) Chapadão do Sul,
- (4) Campo Grande,
- (5) Corumbá,
- (6) Coxim,
- (7) Dourados,
- (8) Naviraí,
- (9) Nova Andradina,
- (10) Três Lagoas.

Houve oferta de propriedades ao longo do período, com poucos negócios. Agentes do mercado atribuem o menor volume de transações ao crédito caro e à inadimplência do setor agrícola. A procura consistente esteve concentrada em negócios de oportunidade, abaixo das referências.

Em relação à produção agrícola, o estado manteve a diversificação com o avanço de cadeias industriais.

Para a safra 2025/26, a Conab indica aumento de 5,6% na área cultivada, passando de 6,64 para 7,0 milhões de hectares.

A silvicultura cresceu e tem sido vetor de mudança do uso da terra – estima-se 1,8 milhão de hectares de florestas plantadas em 2025, com base industrial na região Leste.

A Suzano Celulose está em Ribas do Rio Pardo com uma unidade cuja capacidade de processamento é de 2,6 milhões de toneladas de eucalipto por ano, enquanto a Eldorado Brasil tem uma em Três Lagoas, cuja capacidade é de 1,8 milhão de toneladas por ano. Esse conjunto sustenta o interesse por áreas no Vale da Celulose, denominação oficializada pela Lei Estadual nº 6.404, de 7 de maio de 2025, para um conjunto de municípios no estado, impulsionados pela cadeia produtiva da celulose, influenciando as decisões de compra e arrendamento de terras.

A citricultura cresceu e estimulou a disputa por terras em regiões do Leste e Nordeste. O estado se aproxima de 30,0 mil hectares com laranja, com projetos empresariais em implantação. A atividade tende a elevar a demanda por terras com acesso viário facilitado, disponibilidade de água e proximidade de polos de processamento.

A cana de açúcar também cresceu nas regiões Norte e Nordeste, com avanço observado em Chapadão do Sul e Paraíso das Águas. O movimento reforça a competição por terras onde a logística é favorável e existe aptidão para sistemas intensivos.

A infraestrutura viária em Mato Grosso do Sul tem avançado e contribui para pedidos

maiores. A concessão da BR-163/MS prevê 203 km de duplicação e investimentos estimados de R\$10,0 bilhões, com impacto relevante na logística e segurança do transporte.

Outro avanço é a Rota da Celulose, que compreende cerca de 870 km de rodovias federais e estaduais. O traçado conecta os polos florestais e industriais de Três Lagoas, Água Clara e Ribas do Rio Pardo aos principais eixos logísticos estaduais, com ligação a Campo Grande e Nova Alvorada do Sul. O contrato prevê investimentos estimados em R\$10,0 bilhões.

As obras devem ampliar a capacidade das estradas, reduzir custos de transporte e garantir o escoamento da produção de celulose.

A expectativa é de que mais investimentos sejam atraídos, gerando empregos e valorização das áreas rurais e urbanas ao longo da rota.

No Leste, avançam obras como a pavimentação da MS-320, com 62,9km entre a MS-377 e a BR-158, com investimento de R\$270,0 milhões, além de novas etapas na MS-040. O conjunto reduzirá o tempo de deslocamento e o risco logístico relativos à produção de celulose e a citrus.

Com relação aos arrendamentos o mercado está firme, mas com oferta limitada.

Para áreas agrícolas mais valorizadas, o arrendamento para soja chega a até 17 sacas por hectare ao ano, com poucos imóveis disponíveis.

Para o eucalipto, os contratos variaram entre R\$1,5 mil e R\$2,0 mil por hectare ao ano, conforme localização e logística.

Na pecuária, os arrendamentos ficam entre R\$40,00 e R\$60,00 por cabeça/mês.

As terras para compensação ambiental, ainda procuradas por grandes agroindústrias, são negociadas entre R\$5,0 mil e R\$8,0 mil por hectare.

Em regiões valorizadas e com potencial agrícola, como Dourados e Naviraí, a escassez de negócios não pressionou as referências para baixo – os preços estão sustentados pela oferta limitada de áreas de qualidade e pela expectativa de maior retorno em fazendas bem estruturadas.



REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Aquidauana	18.000,00	62.000,00	150.000,00	12.171,00
2. Bodoquena	18.000,00	35.400,00	100.000,00	6.949,25
3. Chapadão do Sul	23.500,00	47.300,00	130.000,00	9.285,30
4. Campo Grande	19.000,00	50.000,00	200.000,00	9.815,32
5. Corumbá	20.000,00	46.700,00	80.000,00	9.167,51
6. Coxim	20.000,00	39.400,00	150.000,00	7.734,48
7. Dourados	18.000,00	48.000,00	220.000,00	9.422,71
8. Naviraí	16.000,00	34.500,00	120.000,00	6.772,57
9. Nova Andradina	25.000,00	56.300,00	120.000,00	11.052,06
10. Três Lagoas	20.000,00	55.100,00	200.000,00	10.816,49

TABELA 23.

Preços de terras com agricultura em Mato Grosso do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.

Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Aquidauana	6.000,00	16.400,00	80.000,00	3.219,43
2. Bodoquena	8.000,00	15.400,00	32.000,00	3.023,12
3. Chapadão do Sul	5.400,00	16.100,00	40.000,00	3.160,53
4. Campo Grande	3.600,00	25.100,00	90.000,00	4.927,29
5. Corumbá	2.000,00	11.200,00	50.000,00	2.198,63
6. Coxim	4.500,00	11.200,00	30.000,00	2.198,63
7. Dourados	15.300,00	42.600,00	84.000,00	8.362,66
8. Naviraí	10.300,00	24.600,00	80.000,00	4.829,14
9. Nova Andradina	7.000,00	19.700,00	80.000,00	3.867,24
10. Três Lagoas	6.800,00	24.800,00	100.000,00	4.868,40

TABELA 24.

Preços de terras com pastagem em Mato Grosso do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.

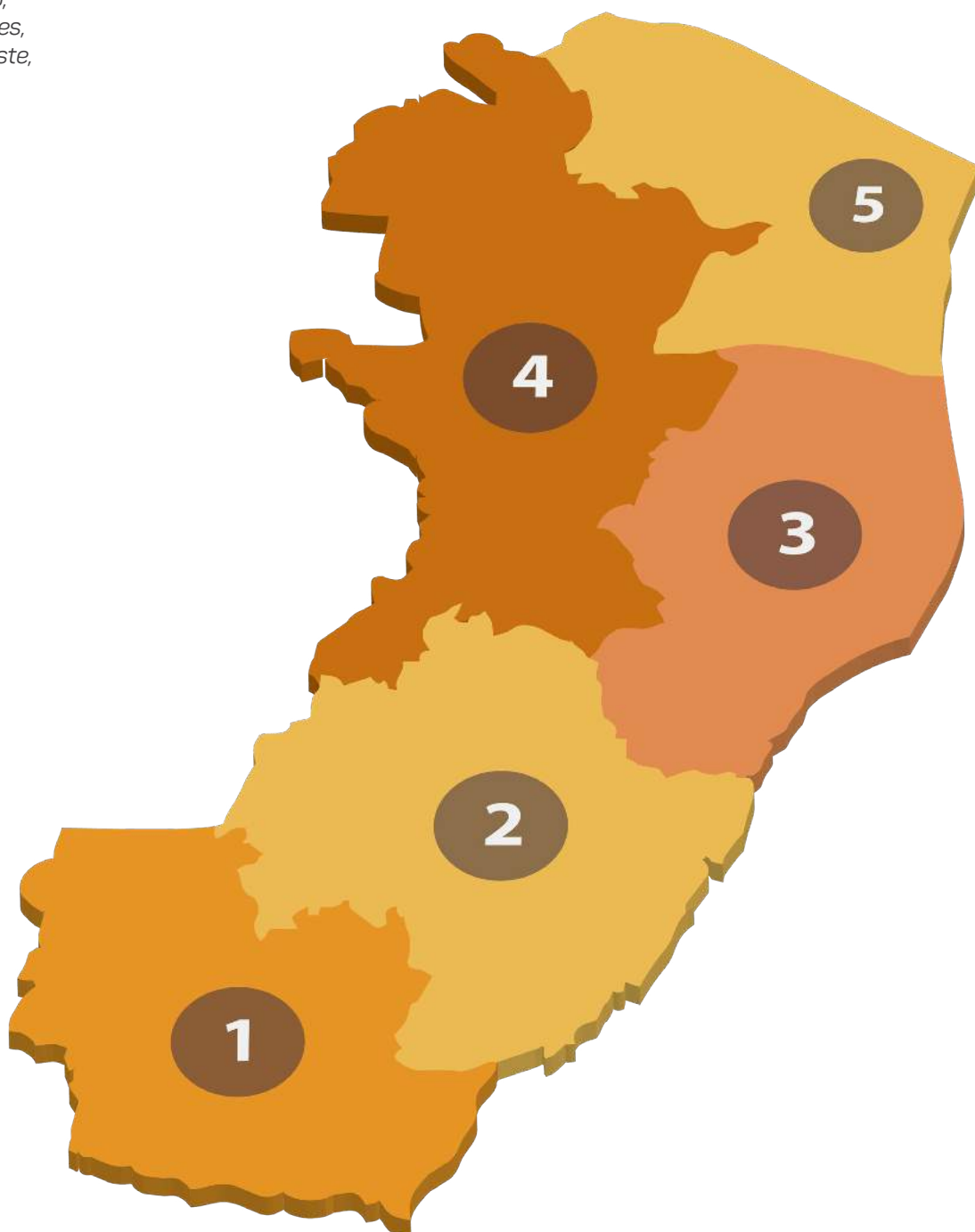
Fonte: Scot Consultoria.

4.11.

ESPÍRITO SANTO

Para identificar os preços das terras para agricultura e pastagem no Espírito Santo, o estado foi dividido em:

- (1) Sul,
- (2) Centro,
- (3) Linhares,
- (4) Noroeste,
- (5) Norte.



A procura por terras para agricultura no estado está parada, com poucos negócios. A queda da cotação do café e a proximidade das eleições presidenciais são os motivadores. Para pastagens isso também tem ocorrido, com interessados esperando um cenário mais oportuno.

Os arrendamentos variam na forma de contratação, sendo o usual a indexação do aluguel em sacas de soja, ou café, e, no caso da pastagem, em cabeças por alqueire; também podem ser negociados arrendamentos em salário-mínimo por alqueire, pagamento à vista ou parcelado. Porém, o arrendamento vem diminuindo nos últimos anos. O problema não é a oferta de áreas, mas a demanda que está fraca ou o desafio em manter quem já arrenda.

O preço da terra é influenciado pelo relevo, pela infraestrutura da fazenda, se tem cultura já implantada, e pela localização, se está próxima de estradas, rios etc.

A região Centro-Norte do estado, que abrange as regiões 3, 4 e 5 (Colatina, Linhares, São Mateus) possui um relevo e solos mais favoráveis, com terras mais valorizadas.

Nessa região há o cultivo de café conilon, principal fator de valorização da terra, favorecida pelo relevo e clima. Também há produção de mamão, pimenta do reino e cacau, embora o café seja a cultura dominante. A pecuária está presente, mas em escala menor, concentrada nas áreas sem cultivo.

O pedido para propriedades com café podem chegar em R\$300 mil por hectare, mesmo com a baixa procura por terras devido à desvalorização do café nos últimos meses.

A região Sul, de Afonso Cláudio e Venda Nova do Imigrante, é mais acidentada que a região Centro-Norte, o que dificulta a



atividade agrícola por conta da mecanização, mas não impede o desenvolvimento de culturas como café, banana, abacate e frutíferas. Por ter um clima mais frio, nessa região também é cultivado o café arábica. Também estão presentes a pecuária.

O clima ameno e o relevo serrano favorecem o ecoturismo e o uso recreativo das propriedades, especialmente por compradores da região de Vitória em busca de chácaras e áreas de lazer.

A terra para compensação ambiental varia de R\$ 8 mil a R\$ 15 mil.

A formação da propriedade pesa sobre o preço: a proporção entre morros e baixadas, como se costuma dizer localmente, influencia o preço. A localização também é determinante. Quanto mais próxima a propriedade estiver do asfalto, maior o pedido. Terra com pastagem com potencial agrícola são mais caras. Fazendas somente com pastagens são mais baratas.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sul	15.000,00	39.500,00	89.000,00	7.754,11
2. Centro	14.500,00	43.600,00	140.000,00	8.558,96
3. Linhares	16.000,00	46.000,00	120.000,00	9.030,10
4. Noroeste	19.000,00	46.500,00	123.800,00	9.128,25
5. Norte	16.000,00	54.000,00	116.000,00	10.600,55

TABELA 25.
Preços de terras com agricultura no Espírito Santo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

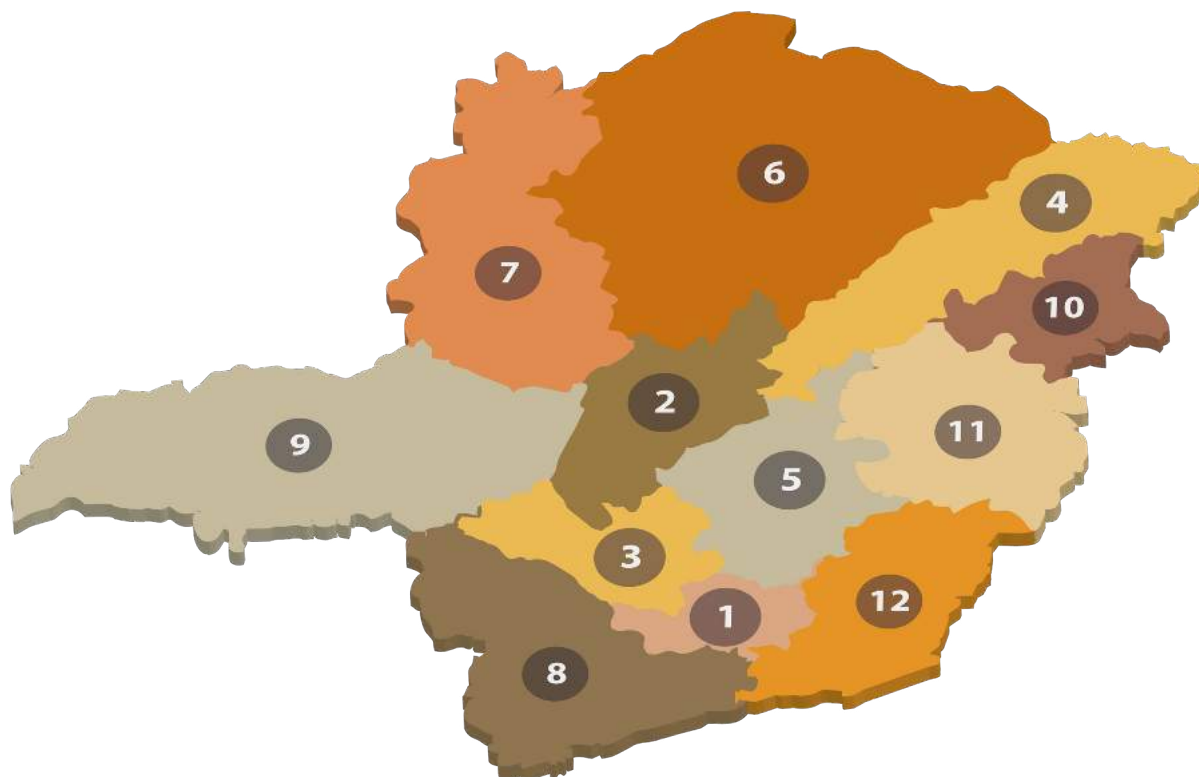
REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sul	15.000,00	30.900,00	72.000,00	6.065,87
2. Centro	11.400,00	32.600,00	77.500,00	6.399,59
3. Linhares	13.000,00	39.900,00	72.300,00	7.832,63
4. Noroeste	12.000,00	33.900,00	85.100,00	6.654,79
5. Norte	14.000,00	37.400,00	80.000,00	7.341,86

TABELA 26.
Preços de terras com pastagem no Espírito Santo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.12.

MINAS GERAIS



REGIÃO SUDESTE

Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Campo das Vertentes,
- (2) Central Mineira,
- (3) Oeste de Minas Gerais - Divinópolis,
- (4) Jequitinhonha,
- (5) Região Metropolitana de Belo Horizonte,
- (6) Norte de Minas,
- (7) Noroeste de Minas - Paracatu,
- (8) Sul e Sudoeste de Minas - Poços de Caldas,
- (9) Triângulo Mineiro,
- (10) Vale do Mucuri - Teófilo Otoni,
- (11) Vale do Rio Doce - Governador Valadares,
- (12) Zona da Mata - Juiz de Fora.

O mercado está estagnado. A oferta está alta, mas são poucos os negócios. A falta de mão de obra tem sido uma reclamação recorrente nas regiões de difícil mecanização devido ao relevo, e não se encontra trabalhadores para atuar na área.

Nas regiões Sul e Sudeste de Minas predomina o café, pois o clima, a altitude e a logística são favoráveis. É onde estão as terras mais caras do estado..

A região Leste do estado, como o Vale do Mucuri, Vale do Rio Doce e a Zona da Mata, são propícias à produção de gado, relevo mais montanhoso, um bom clima e presença de chuvas. A agricultura não é dominante, predominando a pecuária.

As regiões do Triângulo Mineiro, Oeste de Minas, Campos Vertentes e Zona da Mata tem uma forte presença da produção leiteira. A região do Triangulo Mineiro é a mais valorizada.

O Noroeste, Norte e região do Jequitinhonha possuem áreas mais acessíveis e predomina a pecuária de corte. São regiões mais secas e com pouca chuva, o que não favorece o cultivo de lavoura. Os solos mais rochosos e de menor aptidão e o relevo acidentado dificultam a mecanização e restringem a liquidez e a valorização de parte do território.

Fazendas próximas de rios, como o São Francisco, por exemplo, têm o preço maior .

A compensação ambiental pode ultrapassar R\$20,0 mil por hectare dependendo da região, porém é possível encontrar áreas entre R\$5,0 mil e R\$10,0 mil por hectare.

A prática do arrendamento não é usual, são poucos negócios e sem muita procura no estado. Porém, quando ocorre, a negociação é acordada entre as duas partes e varia de acordo

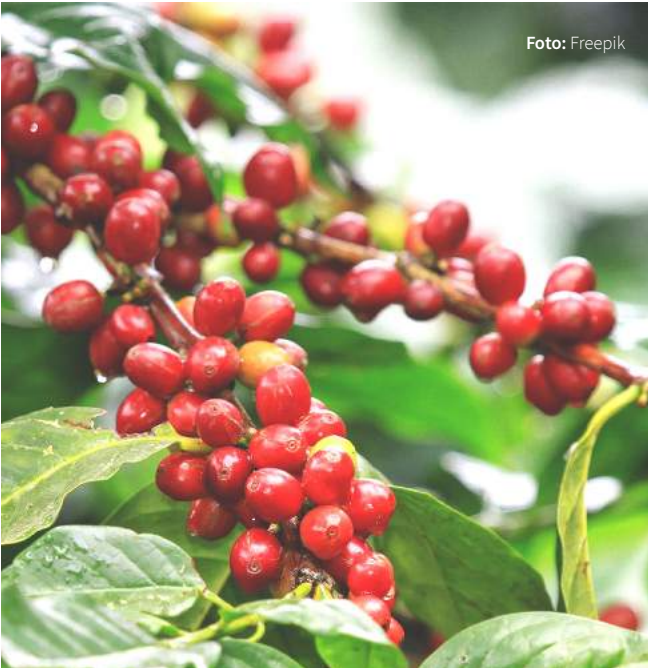


Foto: Freepik

com a região, tanto para o tempo de contrato quanto para a forma de pagamento. Para agricultura, o pagamento pode ser por sacas/hectare ou preço fixo por hectare por ano ou por mês, a maioria dos contratos é mensal.

Na pecuária, geralmente possui um preço fixo por cabeça, em torno de R\$60,00 / mês. Os preços são bem variáveis a depender da região. Os negócios são mais comuns para lavoura.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Campo das Vertentes	10.000,00	35.500,00	93.800,00	6.968,88
2. Central Mineira	12.500,00	28.100,00	45.000,00	5.516,21
3. Oeste de Minas Gerais - Divinópolis	18.300,00	35.400,00	48.900,00	6.949,25
4. Jequitinhonha (Diamantina)	3.100,00	16.900,00	35.000,00	3.317,58
5. Metropolitana de Belo Horizonte	10.000,00	29.700,00	64.000,00	5.830,30
6. Norte de Minas	10.000,00	17.700,00	35.000,00	3.474,62
7. Noroeste de Minas	10.000,00	27.300,00	60.000,00	5.359,17
8. Sul e Sudoeste de Minas	13.000,00	44.300,00	128.300,00	8.696,38
9. Triangulo Mineiro	15.200,00	65.800,00	133.000,00	12.916,97
10. Vale do Mucuri	8.100,00	13.200,00	25.000,00	2.591,25
11. Vale do Rio Doce	11.400,00	23.500,00	60.600,00	4.613,20
12. Zona da Mata	10.000,00	27.900,00	95.000,00	5.476,95

TABELA 27.
Preços de terras de agricultura em Minas Gerais, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Campo das Vertentes	10.000,00	21.500,00	59.500,00	4.220,59
2. Central Mineira	10.400,00	27.400,00	54.000,00	5.378,80
3. Oeste de Minas Gerais - Divinópolis	20.000,00	29.300,00	40.300,00	5.751,78
4. Jequitinhonha (Diamantina)	5.000,00	9.400,00	25.000,00	1.845,28
5. Metropolitana de Belo Horizonte	5.300,00	27.800,00	55.800,00	5.457,32
6. Norte de Minas	7.600,00	12.100,00	20.000,00	2.375,31
7. Noroeste de Minas	6.000,00	17.300,00	40.000,00	3.396,10
8. Sul e Sudoeste de Minas	12.000,00	30.000,00	57.000,00	5.889,19
9. Triângulo Mineiro	17.600,00	34.100,00	62.300,00	6.694,05
10. Vale do Mucuri	6.000,00	8.500,00	15.000,00	1.668,61
11. Vale do Rio Doce	8.000,00	15.200,00	38.600,00	2.983,86
12. Zona da Mata	8.000,00	22.200,00	51.000,00	4.358,00

TABELA 28.
Preços de terras de pastagem em Minas Gerais, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.



Foto: Adobe Stock

O VALOR DE QUEM FAZ



**CONFINA
BRASIL**

A missão de alimentar o mundo é algo que movimenta a vida daqueles que carregam essa responsabilidade com orgulho!

O **Confina Brasil** registra quem tem a pecuária mais do que como um ofício: uma vocação. Cada fazenda visitada revela práticas que transformam desafios em conquistas, histórias de quem vive intensamente a atividade no país.

Siga a expedição em **@confinabrasil** e conheça histórias e práticas que inspiram o setor em **confinabrasil.com**

REALIZAÇÃO:



AGENCIA RESPONSÁVEL:



4.13.

RIO DE JANEIRO



REGIÃO SUDESTE

Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Sul Fluminense,
- (2) Centro Fluminense,
- (3) Norte Fluminense,
- (4) Nordeste Fluminense,
- (5) Baixada Fluminense.

Não há negociações sendo concretizadas, o pedido está alto, o crédito está restrito e o cenário é de estagnação.

Os pedidos variam conforme a região. No geral, as terras oscilam entre R\$200,0 e R\$250,0 mil/ha, dependendo da localização. Na região norte fluminense há pouca disponibilidade de terras para agricultura.

Terras destinadas ao café no Noroeste, em Varre-Sai, por exemplo os pedidos estão acima da média estadual, com o café representando as fazendas com os maiores pedidos.

Nesta região trabalha-se com dois tipos de alqueire: o Fluminense (27.200 m², o que equivale a exatamente 2,72 hectares) e o Mineiro (48.400 m², o que corresponde a exatamente 4,84 hectares). Os preços variam conforme o tamanho e a qualidade.

Na região fluminense, os corretores utilizam dois padrões de alqueires. O alqueire Fluminense, conhecido como "75x75", possui 24.225 m² (2,42 hectares). O alqueire Mineiro, chamado de "100x100" ou alqueire geométrico, possui 48.409 m² (4,84 hectares) e é o maior disponível na região, recebendo a designação "geométrico" por sua forma quadrangular, eles variam entre R\$90,0 mil e R\$200,0 mil por alqueire.

Na Baixada Campista, terras com barro para olaria e cerâmica, destinadas à fabricação de tijolos, tem pedidos de até R\$350,0 mil por alqueire. O barro para produção de tijolos nesta região agrega valor à negociação.

Na região Sul, dependendo das características, os 4,8 hec-

tares/alqueires mineiro/goiano usado no RJ, varia entre R\$60,0 e R\$100,0 mil. A precificação oscila conforme o tipo de fazenda, a qualidade do solo e a infraestrutura. A maioria das propriedades destina-se à produção de gado de leite e corte.

Independentemente da região, os negócios não estão sendo concretizados e arrendamentos são pouco frequentes, contudo, no segmento pecuário, o arrendamento funciona por cabeça ao invés de hectare.

As áreas disponíveis no mercado variam entre R\$30,00 e R\$50,00 por cabeça ao mês, dependendo da qualidade das pastagens. A oferta é restrita, o que limita as opções para quem busca expandir a atividade com bovinos cotados em torno de R\$50,00 a cabeça.

O arrendamento de terras enfrenta uma realidade desafiadora, pois está mais difícil arrendar do que comprar. Grandes empresas que antes buscavam terrenos para parcerias, como aquelas que adquiriram fazendas para plantio de eucalipto, agora preferem fechar contratos de parceria ao invés de arrendamentos tradicionais, o que reduz ainda mais a disponibilidade de áreas.

O mercado também sofre com fluxos migratórios. No Espírito Santo, o preço da terra disparou em razão da alta dos preços do café, impulsionando produtores a buscarem alternativas no Rio de Janeiro, onde também pretendem cultivar a cultura. Esse movimento intensifica a pressão por terras em regiões específicas.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sul Fluminense	12.400,00	33.300,00	150.000,00	6.537,01
2. Centro Fluminense	13.000,00	33.800,00	140.000,00	6.635,16
3. Norte Fluminense	16.700,00	38.900,00	100.000,00	7.636,32
4. Noroeste Fluminense	16.900,00	33.100,00	150.000,00	6.497,74
5. Baixada	30.000,00	49.100,00	160.000,00	9.638,65

TABELA 29.
Preços de terras com agricultura no Rio de Janeiro, em R\$/ha e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

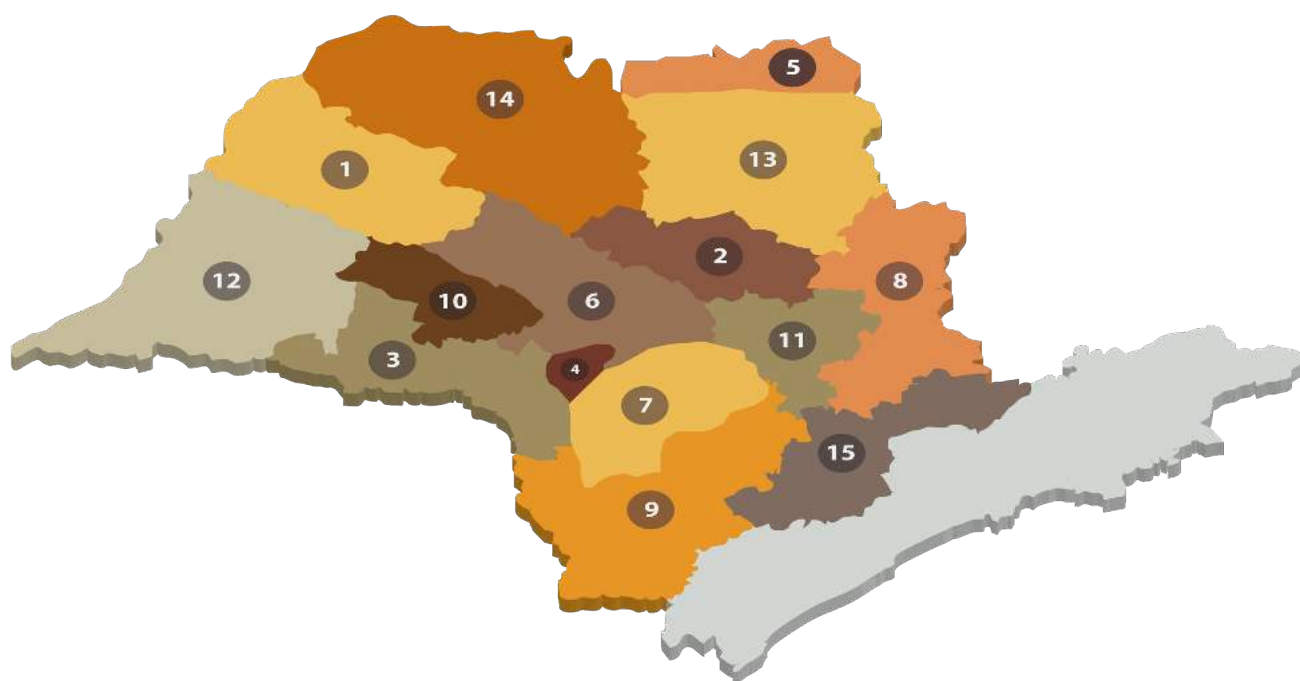
REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Sul Fluminense	16.500,00	16.500,00	16.500,00	3.239,06
2. Centro Fluminense	11.000,00	13.500,00	16.500,00	2.650,14
3. Norte Fluminense	15.000,00	26.300,00	43.400,00	5.162,86
4. Noroeste Fluminense	20.700,00	23.200,00	26.000,00	4.554,31
5. Baixada	22.300,00	24.800,00	27.300,00	4.868,40

TABELA 30.
Preços de terras com pastagem no Rio de Janeiro, em R\$/ha e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.14.

SÃO PAULO



O estado foi dividido em 15 regiões que possuem características semelhantes de produção agrícola:

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| (1) Araçatuba, | (9) Itapetininga, |
| (2) Araraquara, | (10) Marília, |
| (3) Assis, | (11) Piracicaba, |
| (4) Avaré, | (12) Presidente Prudente, |
| (5) Barretos, | (13) Ribeirão Preto, |
| (6) Bauru, | (14) São José do Rio Preto, |
| (7) Botucatu, | (15) Sorocaba. |
| (8) Campinas, | |

Ofertas com preços elevados e menor apetite dos investidores marcam o cenário no estado de São Paulo. O preço por hectare no estado continua entre os maiores do país.

Os arrendamentos para pastagem no estado estão pouco frequentes, e, quando ocorrem, estão sendo negociados, em média, entre R\$60,00 e R\$65,00 por cabeça por mês, dependendo da categoria do bovino.

Além disso, a maior procura de fazendas com perfil topográfico tido como “quebrado”, muitas vezes destinado a áreas para a produção de bovinos, para a produção de eucalipto também tem diminuído a frequência de negócios de arrendamentos para a pecuária de corte.

Para a produção de eucalipto, os arrendamentos ocorrem entre R\$1,2 a R\$1,8 mil/hectare/ano.

Os arrendamentos para o cultivo de soja e outros grãos são negociados por até 15 sacas de soja por hectare ano. Apesar do avanço nos últimos anos, os arrendamentos para a produção de grãos estão mais difíceis de acontecer.

As áreas para compensação ambiental estão apregoadas de R\$10 mil a R\$20 mil por hectare.



REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Araçatuba	29.200,00	60.800,00	103.300,00	11.935,43
2. Araraquara	45.000,00	72.100,00	104.300,00	14.153,70
3. Assis	52.400,00	64.600,00	82.000,00	12.681,40
4. Avaré	41.000,00	81.100,00	144.000,00	15.920,46
5. Barretos	60.000,00	88.200,00	103.300,00	17.314,23
6. Bauru	31.500,00	49.100,00	75.000,00	9.638,65
7. Botucatu	35.000,00	58.600,00	144.000,00	11.503,56
8. Campinas	55.000,00	93.700,00	179.900,00	18.393,92
9. Itapetininga	36.800,00	66.800,00	144.000,00	13.113,27
10. Marília	25.800,00	60.400,00	144.000,00	11.856,91
11. Piracicaba	42.000,00	81.400,00	144.000,00	15.979,35
12. Presidente Prudente	25.000,00	66.500,00	230.300,00	13.054,38
13. Ribeirão Preto	37.000,00	77.100,00	220.000,00	15.135,23
14. São José Rio Preto	33.000,00	54.000,00	145.000,00	10.600,55
15. Sorocaba	37.000,00	72.100,00	144.000,00	14.153,70

TABELA 31.
Preços de terras com agricultura em São Paulo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Araçatuba	22.700,00	46.900,00	74.400,00	9.206,77
2. Araraquara	28.000,00	54.900,00	82.600,00	10.777,23
3. Assis	28.000,00	50.100,00	66.000,00	9.834,96
4. Avaré	25.000,00	65.900,00	103.000,00	12.936,60
5. Barretos	46.800,00	77.800,00	103.000,00	15.272,65
6. Bauru	21.000,00	47.600,00	62.000,00	9.344,19
7. Botucatu	28.000,00	55.400,00	103.000,00	10.875,38
8. Campinas	41.000,00	76.000,00	154.000,00	14.919,29
9. Itapetininga	20.000,00	48.500,00	103.000,00	9.520,86
10. Marília	20.000,00	39.000,00	103.000,00	7.655,95
11. Piracicaba	28.100,00	54.200,00	103.000,00	10.639,81
12. Presidente Prudente	41.300,00	55.000,00	62.000,00	10.796,86
13. Ribeirão Preto	30.400,00	55.200,00	94.500,00	10.836,12
14. São José Rio Preto	28.900,00	49.000,00	82.600,00	9.619,02
15. Sorocaba	30.000,00	76.900,00	103.000,00	15.095,97

TABELA 32.
Preços de terras com pastagem em São Paulo, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.



Foto: Bela Magrela

4.15.

PARANÁ

REGIÃO SUL



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Centro Ocidental,
- (2) Centro Oriental,
- (3) Centro-Sul,
- (4) Noroeste,
- (5) Norte Central,
- (6) Oeste,
- (7) Sudeste,
- (8) Sudoeste,
- (9) Norte Pioneiro,
- (10) Metropolitana de Curitiba.

A precificação das propriedades no Paraná está associada à capacidade produtiva, qualidade do solo, relevo, logística e proximidade de cooperativas, armazéns e agroindústrias. Desde abril, os preços pedidos pouco oscilaram, com a maior procura pelas áreas com melhor aptidão agrícola.

As terras mais valorizadas estão no Norte Central, Oeste e parte do Sudoeste. Nessas regiões, solos favoráveis à agricultura, relevo adequado à mecanização e uma estrutura agroindustrial consolidada sustentam a produção de soja, milho e trigo. No Oeste, a integração com as cadeias de aves e suínos também mantém elevada a demanda regional por grãos.

A boa safra é um dos fatores que sustentam o mercado. Segundo o 11o. levantamento da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab), o estado deverá produzir 47,0 milhões de toneladas de grãos na safra 2025/26, aumento de 5,2% em relação ao ciclo anterior. A área cultivada cresceu 4,7%, para 10,4 milhões de hectares, enquanto a produtividade média ficou praticamente estável, em 4.512kg por hectare.

Apesar da produção maior, isso não significa uma nova rodada de alta no preço das terras. Os pedidos já estão elevados nas principais regiões agrícolas e os compradores estão seletivos. Áreas com boa fertilidade, histórico produtivo, relevo adequado, acesso e proximidade de estruturas de recebimento apresentam maior procura e liquidez.

No Noroeste, principalmente no eixo de Umuarama, Paranavaí e Cianorte, a pecuária é relevante, mas a agricultura vem avançando nas áreas com condições adequadas. Soja, milho, mandioca e cana-de-açúcar estão entre as principais atividades. Os preços das terras ainda são menores que os encontrados no Norte Central e Oeste, mantendo o interesse por propriedades com possibilidade de intensificação ou conversão de pastagens para agricultura.

No Centro-Sul, Campos Gerais e parte do Leste, o mercado é mais heterogêneo, com agricultura, pecuária e silvicultura dividindo espaço. As diferenças de solo e relevo também aumentam a variação dos preços entre propriedades.

A infraestrutura ganhou importância nos últimos meses. No Porto de Paranaguá, o Moegão está entre os principais investimentos em andamento. Com recursos superiores a R\$650,00 milhões, a estrutura deverá elevar a capacidade de descarga ferroviária de aproximadamente 550 para até 900 vagões por dia, aumentando a eficiência no recebimento de grãos destinados à exportação.

Para o mercado de terras, o efeito não fica restrito às propriedades próximas ao porto. A melhoria da capacidade de escoamento beneficia as regiões produtoras conectadas a Paranaguá e ajuda a reduzir gargalos logísticos. O porto também tem papel importante na entrada de fertilizantes, o que reforça sua importância para o escoamento da produção e para o abastecimento das lavouras.

Cooperativas e agroindústrias continuam investindo em silos, unidades de recebimento, fábricas de ração e estruturas de processamento. A proximidade dessas estruturas reduz custos de transporte e facilita a comercialização, sendo um diferencial na procura e no preço das propriedades.

O arrendamento continua sendo uma das principais alternativas para expansão da produção, especialmente diante do preço elevado das terras e da pouca oferta de boas áreas. Nas principais regiões agrícolas, as referências de mercado ficam entre 15 e 25 sacas de soja por hectare ao ano, podendo superar esse patamar em propriedades de alta produtividade e boa logística. Em regiões intermediárias, ficam entre 10 e 15 sacas por hectare.

Na pecuária, os valores dos arrendamentos são menores. Áreas com pastagens bem formadas, disponibilidade de água, boa estrutura e possibilidade de intensificação são mais valorizadas. Como referência, são observadas negociações próximas de 20,0% da cotação da arroba do boi, com variações conforme a região e as características da propriedade.

Para áreas destinadas à compensação ambiental, os pedidos variam de R\$6,0 mil a R\$20,0 mil por hectare, sendo mais comuns negócios entre R\$8,0 mil e R\$12,0 mil por hectare. Localização, documentação e enquadramento ambiental são determinantes na formação do preço.



Foto: Freepik

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Ocidental (Campo Mourão)	50.000,00	87.400,00	140.000,00	17.157,19
2. Centro Oriental (Ponta Grossa)	37.200,00	77.500,00	144.600,00	15.213,75
3. Centro-Sul (Guarapuava)	39.300,00	66.900,00	114.300,00	13.132,90
4. Noroeste (Umuarama/Paranavaí)	26.000,00	58.800,00	130.000,00	11.542,82
5. Norte Central (Londrina)	45.000,00	87.900,00	151.200,00	17.255,34
6. Oeste (Cascavel)	46.000,00	88.500,00	140.000,00	17.373,12
7. Sudeste (Prudentópolis)	21.000,00	48.900,00	98.300,00	9.599,39
8. Sudoeste (Francisco Beltrão)	31.000,00	75.300,00	126.900,00	14.781,88
9. Norte Pioneiro (Cornélio Procopio)	20.000,00	45.300,00	124.000,00	8.892,68
10. Metropolitana de Curitiba	36.000,00	62.800,00	144.600,00	12.328,05

TABELA 33.
Preços de terras com agricultura no Paraná, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

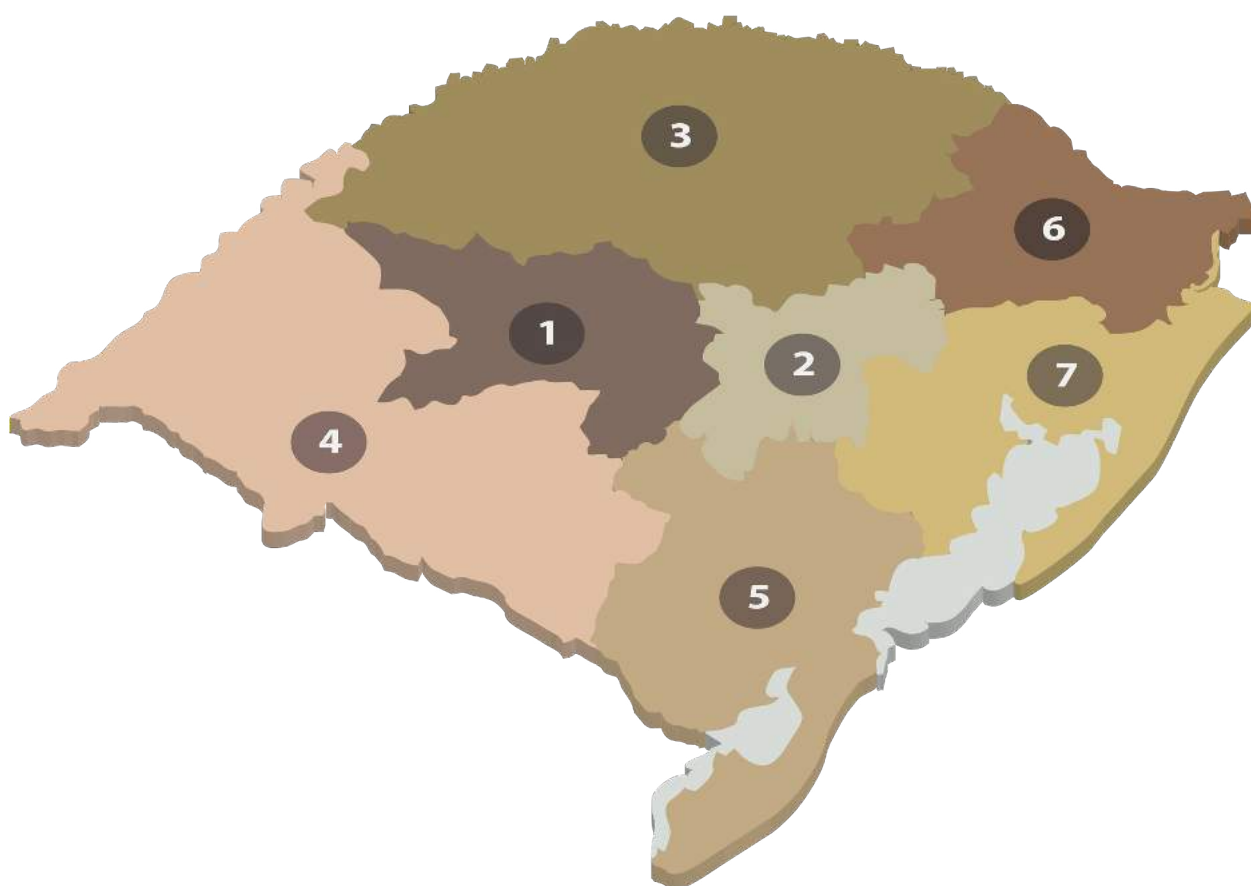
REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Ocidental (Campo Mourão)	28.000,00	48.600,00	107.400,00	9.540,50
2. Centro Oriental (Ponta Grossa)	20.000,00	34.600,00	124.000,00	6.792,20
3. Centro-Sul (Guarapuava)	19.900,00	28.500,00	45.500,00	5.594,74
4. Noroeste (Umuarama/Paranavaí)	22.000,00	43.100,00	85.000,00	8.460,81
5. Norte Central (Londrina)	15.000,00	37.400,00	75.000,00	7.341,86
6. Oeste (Cascavel)	18.400,00	41.600,00	105.000,00	8.166,35
7. Sudeste (Prudentópolis)	19.000,00	30.500,00	41.300,00	5.987,35
8. Sudoeste (Francisco Beltrão)	15.000,00	35.500,00	73.800,00	6.968,88
9. Norte Pioneiro (Cornélio Procopio)	17.000,00	27.500,00	80.000,00	5.398,43
10. Metropolitana de Curitiba	26.000,00	34.500,00	45.500,00	6.772,57

TABELA 34.
Preços de terras com pastagem no Paraná, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.16.

RIO GRANDE DO SUL



Foram pesquisados os preços de terras com pastagem e com agricultura nas seguintes regiões:

- (1) Centro Ocidental,
- (2) Centro Oriental,
- (3) Noroeste,
- (4) Sudoeste,
- (5) Sudeste,
- (6) Nordeste,
- (7) Metropolitana de Porto Alegre.

A oferta de fazendas para produção pecuária e agrícola existe, porém, a demanda está praticamente inexistente. Não há negócios há tempo considerável.

O cenário reflete a paralisia econômica vivida. A falta de liquidez entre produtores rurais e investidores desestimulou a compra de terras. O capital que poderia estar alocado em ativos rurais permanece imobilizado, enquanto a capacidade financeira dos potenciais compradores se vê comprimida. Para áreas destinadas à pecuária, os preços oferecidos variam entre R\$10,0 mil e R\$25,0 mil por hectare, mas a ausência de demanda torna esses valores meramente referenciais. Conforme o ditado do produtor, "vale o que pagam" e hoje ninguém paga.

Para áreas com agricultura, os preços pedidos oscilam entre R\$50,0 e R\$100,0 mil por hectare, variando conforme potencial produtivo e localização. Ainda assim, a movimentação comercial está estagnada.

A qualidade do solo, localização e acesso a infraestrutura

são fatores estruturais que continuam influenciando a precificação das terras. Porém, em contexto de demanda baixa, tais critérios perdem relevância prática. O arrendamento pecuário gira em torno de 60 kg de boi por hectare ao ano em campos de boa qualidade, caindo para 40 kg em áreas piores. A produtividade em soja varia conforme a região. Em áreas menos favorecidas e menos produtivas, o arrendamento rende de 6 a 8 sacos por hectare. Nas regiões intermediárias, a faixa fica entre 10 e 12 sacos. Já nas regiões de maior altitude e solo profundo, o arrendamento alcança até 16 sacos de soja.

O sistema de exploração integrada é comum. Quando o produtor explora tanto soja quanto pecuária, complementando com pastagens de inverno (azevém e aveia), o arrendamento pode atingir 21 sacos de soja no ano completo. Esse modelo permite otimizar o uso da terra ao longo das estações, aproveitando ciclos de cultivo de verão e inverno com pastagens anuais.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Ocidental (Santa Maria)	20.100,00	52.300,00	125.000,00	10.266,83
2. Centro Oriental (Cachoeira do Sul)	20.000,00	45.500,00	133.000,00	8.931,95
3. Noroeste (Passo Fundo)	22.000,00	81.100,00	200.000,00	15.920,46
4. Sudoeste (Uruguaiana)	8.000,00	35.900,00	120.000,00	7.047,40
5. Sudeste (Pelotas)	20.000,00	42.000,00	128.000,00	8.244,87
6. Nordeste (Caxias do Sul)	8.000,00	73.600,00	215.000,00	14.448,16
7. Metropolitana de Porto Alegre	8.000,00	52.200,00	237.700,00	10.247,20

TABELA 35.
Preços de terras com agricultura no Rio Grande do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Centro Ocidental (Santa Maria)	10.000,00	21.200,00	106.000,00	4.161,70
2. Centro Oriental (Cachoeira do Sul)	9.000,00	22.300,00	68.400,00	4.377,63
3. Noroeste (Passo Fundo)	8.000,00	22.900,00	60.000,00	4.495,42
4. Sudoeste (Uruguaiana)	10.000,00	24.000,00	55.000,00	4.711,36
5. Sudeste (Pelotas)	8.000,00	26.800,00	85.000,00	5.261,01
6. Nordeste (Caxias do Sul)	7.000,00	24.100,00	85.000,00	4.730,99
7. Metropolitana de Porto Alegre	10.000,00	35.700,00	164.000,00	7.008,14

TABELA 36.
Preços de terras com pastagem no Rio Grande do Sul, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

4.17.

SANTA CATARINA



REGIÃO SUL

As cinco mesorregiões em que Santa Catarina foi dividida para a pesquisa foram:

- (1) Norte Catarinense,*
- (2) Oeste,*
- (3) Serrana,*
- (4) Vale do Itajaí,*
- (5) Sul Catarinense.*

O mercado de terras em Santa Catarina está parado, refletindo incerteza econômica e custos de produção elevados. Compradores atuam com cautela extrema, buscando apenas áreas de alta qualidade produtiva, enquanto os preços, em regiões menos atrativas, precisam de concessões em relação ao pedido para que os negócios fluam.

As negociações não se pautam no menor preço, mas na combinação de fatores: qualidade do solo, produtividade, mecanização, localização e logística. Condições de rodovias e acesso influenciam diretamente a decisão de negociar.

Áreas para lavoura concentram maior procura, especialmente com potencial para soja e milho, com destaque para Campo Novos, Curitibaanos e região de Lages. Fazendas com pasto enfrentam menor liquidez, condicionadas à qualidade do solo e potencial de conversão para lavoura.

Os preços no estado variam entre R\$25,0 a R\$50,0 mil/ha. Terras férteis e sem limitações produtivas situam-se na faixa superior. No Alto e Médio Vale do Itajaí, terra de primeira sistematizável está em torno de R\$60,0 mil/ha, enquanto terras mais acidentadas estão em R\$50,0 mil/ha. Para pecuária, os preços variam de R\$35,0 mil a R\$45,0 mil/ha.

Arroz, milho, soja, cebola, beterraba, repolho, mandioca e trigo são as culturas de destaque. A pecuária é marcada pelo gado de corte europeu, e apresenta uma bacia leiteira forte.

O arrendamento é modalidade pouco comum. Quando ocorrem, ficam em 15 sacas de soja/ha, para produção apenas



Foto: Bela Magrela

no verão, ou entre 18 e 20 sacas/ha, considerando a produção de safra e safrinha.

Para pastagem, o arrendamento gira em torno de R\$40,00 a R\$50,00 por cabeça ao mês.

Agentes relatam vendas retraídas neste começo de segundo semestre, mas, boas vendas no primeiro semestre de 2026, com foco maior em pequenas propriedades e fazendas para reflorestamento. Áreas agricultáveis e para pecuária maiores, porém, tiveram maior dificuldade e retração nas vendas no ano.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Norte Catarinense (Joinville)	16.000,00	58.300,00	230.000,00	11.444,67
2. Oeste Catarinense (Chapecó)	20.000,00	58.000,00	208.000,00	11.385,78
3. Serrana (Lages)	20.000,00	48.600,00	95.000,00	9.540,50
4. Vale do Itajaí (Blumenau)	20.000,00	58.600,00	220.000,00	11.503,56
5. Sul Catarinense (Criciúma)	20.000,00	44.100,00	130.000,00	8.657,12

TABELA 37.
Preços de terras com agricultura em Santa Catarina, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

REGIÃO	R\$/HA			US\$/HA
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	MÉDIO*
1. Norte Catarinense (Joinville)	12.500,00	33.900,00	120.600,00	6.654,79
2. Oeste Catarinense (Chapecó)	12.000,00	26.400,00	66.700,00	5.182,49
3. Serrana (Lages)	10.000,00	27.000,00	57.500,00	5.300,28
4. Vale do Itajaí (Blumenau)	18.000,00	35.200,00	90.000,00	6.909,99
5. Sul Catarinense (Criciúma)	10.000,00	22.000,00	40.700,00	4.318,74

TABELA 38.
Preços de terras com pastagem em Santa Catarina, em R\$/ha, e preço médio, em US\$/ha.

*Cotação média do dólar no segundo quadrimestre de 2026 (maio a agosto)= R\$5,0941.
Fonte: Scot Consultoria.

Foto: Freepik

APÊNDICE

MAPA DE SOLOS

O conhecimento das características intrínsecas dos solos são importantes para o planejamento da atividade agrícola.

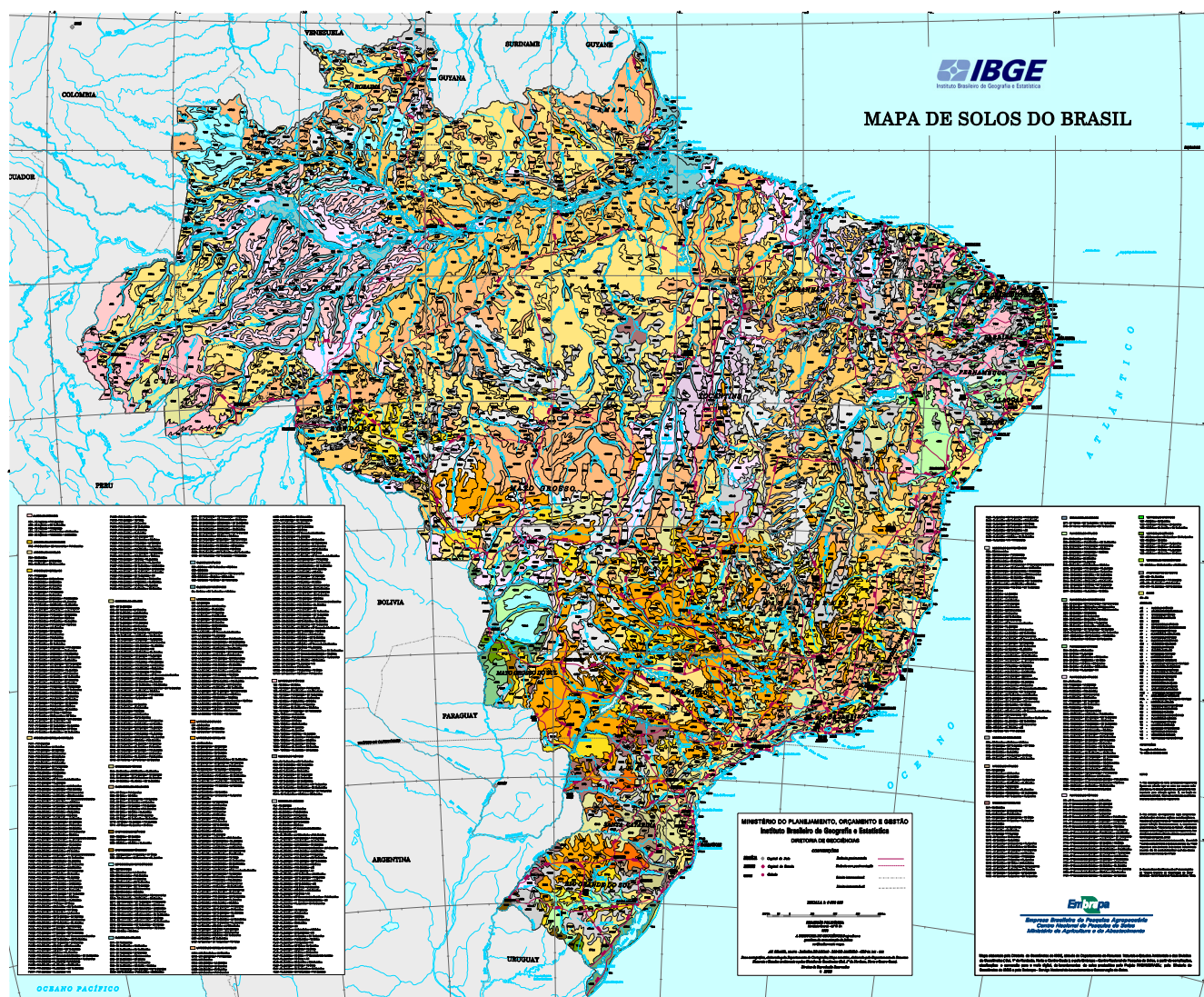
Cada solo possui uma aptidão, exige um nível de adubação, permite determinado manejo, limita a exploração etc.

OBSERVAÇÃO:

PARA UMA MELHOR VISUALIZAÇÃO UTILIZE O MAPA AMPLIADO ANEXO AO RELATÓRIO.

Figura 6.

Mapa de solos Brasil.



Fonte: IBGE

POTENCIAL AGRÍCOLA

Figura 7.
Mapa de potencial agrícola.



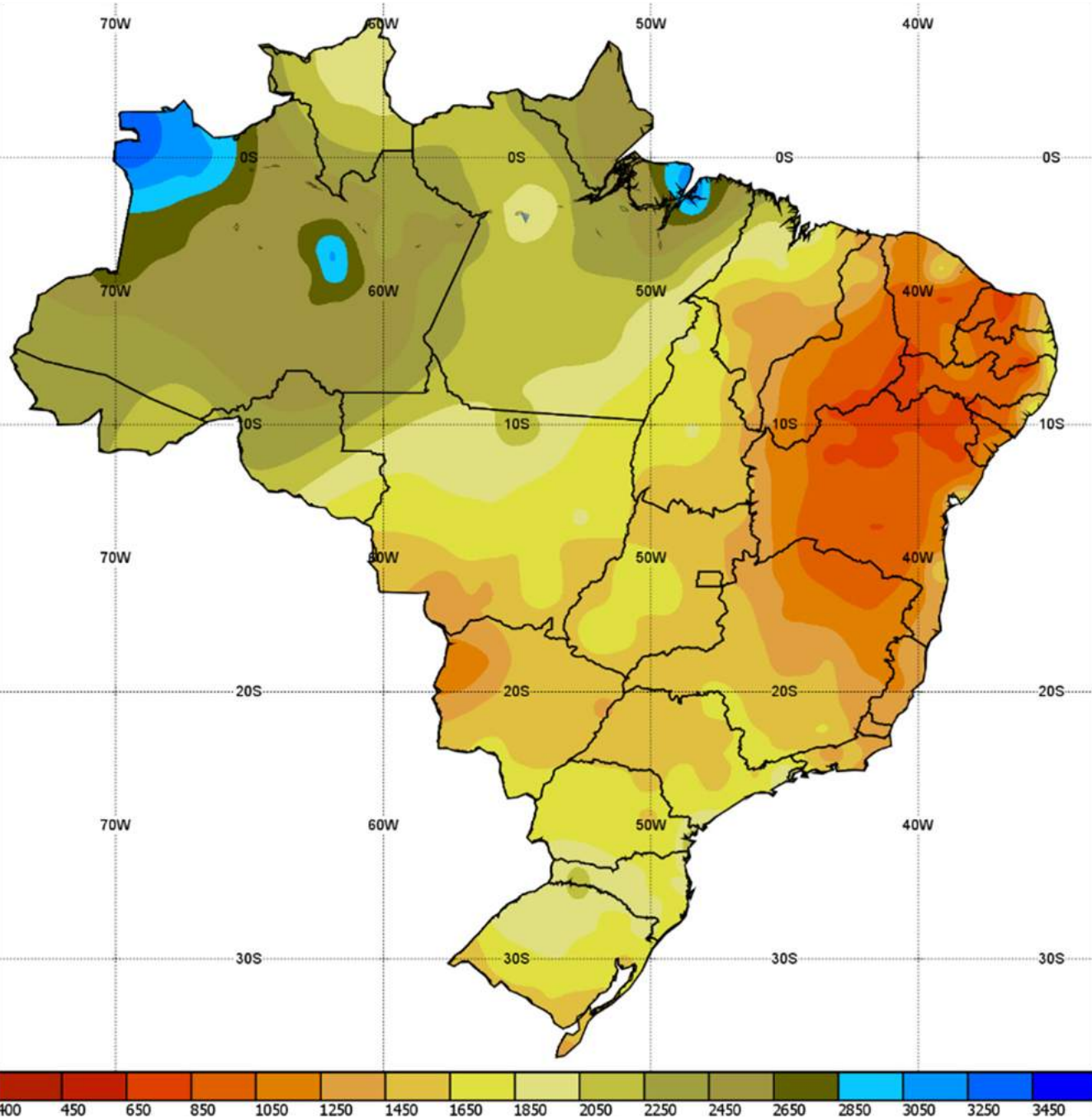
Legenda			
Fertilidade	Características físicas e/ou morfológicas	Relevo	Principais limitações
Alta	Boas	Plano e suave ondulado	Praticamente sem limitações
Média	Boas	Plano e suave ondulado	Média a baixa disponibilidade de nutrientes
Média a alta	Regulares	Plano e suave ondulado	Riscos de inundações, impedimento de drenagem
Baixa	Boas	Plano e suave ondulado	Baixa disponibilidade de nutrientes, excesso de alumínio
Baixa	Regulares	Plano e suave ondulado	Baixa disponibilidade de nutrientes, excesso de alumínio, textura grosseira
Média a alta	Regulares	Plano e ondulado	Declives acentuados, pouca profundidade, textura grosseira
Média a alta	Boas	Forte ondulado	Declives acentuados
Baixa	Regulares	Ondulado a montanhoso	Declives acentuados, restrições de drenagem, excesso de alumínio
Baixa	Regulares	Plano e suave ondulado	Excesso de sódio, restrição de drenagem, risco de inundação
Áreas atualmente desaconselháveis à utilização agrícola, pela presença de uma ou mais limitações de caráter acentuado, como: fertilidade muito baixa, alta salinidade, reduzida profundidade, presença de pedregosidade ou rochosa, textura arenosa, relevo montanhoso ou escarpado.			

Fonte: IBGE

CLIMA

O mapa de normal climatológica de precipitação demonstra o volume de chuvas esperado, por ano, em cada parte do país, fator determinante para planejamento agrícola.

Figura 8.
Normal climatológica de chuvas anuais - 1981/2010.



Fonte: Inmet



17 3343 5111

www.scotconsultoria.com.br

contato@scotconsultoria.com.br

