Mercado de terras

Preços em alta, liquidez em baixa

Rafael Ribeiro de Lima Filho[1]
Gustavo Adolpho Maranhão Aguiar[2]
Alcides de Moura Torres Junior[3]

DESDE A metade da década passada, os preços dos grãos apresentam movimento de alta, com quebra de uma tendência de declínio que vinha ocorrendo há décadas. No ano passado, com a quebra da safra norte-americana, os preços da soja, por exemplo, atingiram patamares recordes. Entre 2010 e 2012, a cotação da oleaginosa subiu 60,3% em Paranaguá, no estado do Paraná. Para o milho, na praça de Campinas/SP, o aumento foi de 41,7% no mesmo período.

Preço em R$ por saca de 60 quilos

Safra	Soja Paranaguá	Milho Campinas
2005/06	30,00	18,03
2006/07	36,85	24,24
2007/08	48,62	26,13
2008/09	48,31	20,92
2009/10	42,06	21,20
2010/11	48,80	30,17
2011/12	67,42	30,04

Fonte: Scot Consultoria

Pressionado pelos bons preços desses importantes produtos agrícolas, o valor da terra subiu nas principais regiões produtoras de grãos no Brasil. As questões ligadas à insegurança jurídica, como a aquisição de terras por estrangeiros e os impasses com o novo Código Florestal, ficaram em segundo plano.

Em Rio Verde, onde estão as terras mais caras do estado de Goiás, o hectare de terra para lavoura valia R$ 15,3 mil, na média, em 2012. Os valores variam de R$ 8,3 mil até R$ 25,0 mil por hectare, conforme a localização e infraestrutura. Em 2010, o preço médio era de R$ 9,5 mil por hectare. Em dois anos, os preços subiram 61,1% na região.

Preços médios de terras de agricultura (R$/hectare)

Regiões	2010	2012	Variação
Rio Verde-GO	R$ 9.500	R$ 15.300	61,1%
Triângulo Mineiro	R$ 10.500	R$ 19.600	86,7%
Sorriso-MT	R$ 3.500	R$ 6.000	71,4%
Chapadão do Sul-MS	R$ 12.600	R$ 14.000	11,1%
Cascavel-PR	R$ 28.500	R$ 33.400	17,2%
Campinas-SP	R$ 27.900	R$ 32.500	16,5%
Balsas-MA	R$ 3.200	R$ 4.100	28,1%
Oeste da Bahia	R$ 6.500	R$ 9.750	50,0%
Bom Jesus-PI	R$ 2.000	R$ 3.800	90,0%
Formoso do Araguaia-TO	R$ 4.000	R$ 5.600	40,0%

Fonte: Scot Consultoria

Em Sorriso, estado do Mato Grosso, não foi diferente. O preço médio do hectare de terra para agricultura passou de R$ 3,5 mil para R$ 6,0 mil entre 2010 e 2012 – um aumento correspondente a 71,4%. No Triângulo Mineiro, a alta foi de 86,7% em dois anos.

Embora a valorização das terras seja um fenômeno geral no País, atualmente, a liquidez para compra do ativo é baixa. A razão decorre dos patamares de preços elevados verificados em algumas regiões. É o caso de São Paulo e do Paraná, onde o hectare de terra de agricultura chega a custar mais de R$ 30 mil. Mesmo com melhor infraestrutura, maiores investimentos e a presença maciça dos grandes grupos compradores de grãos (*tradings*), não existe muito espaço para valorizações.

A liquidez é um pouco melhor na região conhecida como Mapitoba, envolvendo os estados do Maranhão, Piauí, Tocantins e Bahia, que passaram a ser as principais fronteiras agrícolas, cujas terras ficaram entre 28,1% e 90,0% mais caras entre 2010 e 2012.

Além dos preços das *commodities* em alta, outros fatores impulsionaram o desenvolvimento agrícola nestas regiões. Primeiramente, com a oferta de crédito, pesquisa e assistência técnica; em segundo lugar, com a profissionalização do processo produtivo de grãos, com a instalação de empresas nacionais e internacionais.

Apesar de carecer ainda de investimentos em infraestrutura, melhorias das condições de acesso e escoamento da produção, entre outros fatores, Mapitoba é a região agrícola de maior crescimento no Brasil. Possui bom potencial de valorização e grande disponibilidade de terras férteis, com preços abaixo de outras regiões.

Resultados econômicos das lavouras						
Itens	Soja – Rio Verde-GO			Milho – Cascavel-PR		
	2010/11	2011/12	2012/13	2010/11	2011/12	2012/13
Custos operacionais (R$/ha)	1.207,02	1.241,50	1.330,99	2.513,38	2.764,15	2.907,89
Produtividade (sacas/ha)	52,30	52,00	52,5	126,08	118,08	130,85
Preço (R$/saca)	43,31*	74,17**	61,61***	25,49*	26,53**	26,50***
Receita (R$/ha)	2.265,11	3.856,84	3.234,53	3.213,66	3.132,75	3.467,53
Lucro (R$/ha)	1.058,09	2.649,82	1.903,54	700,28	368,60	559,64
Preço da terra**** (R$/ha)	9.500,00	15.300,00	15.300,00	28.500,00	33.400,00	33.400,00
Rentabilidade (%)	11,1%	17,1%	12,4%	2,46%	1,10%	1,68%

*Preço médio em 2011; **Preço médio em 2012 (2º semestre); ***Estimativa de preço para entrega em maio/13 (BM&FBovespa em 17/1); ****Relatório de Terras da Scot Consultoria
Fonte: Conab (soja); SEAB/ DERAL (milho); compilado pela Scot Consultoria

Preço da terra *versus* rentabilidade

Como é o principal ativo de um empreendimento agropecuário, as variações de preços da terra exercem influência direta sobre a rentabilidade do negócio. Isso significa que, para compensar o impacto da valorização da terra, é necessário aumentar a escala de produção ou o preço de venda dos produtos.

Na safra 2011/12, a alta dos preços das *commodities* agrícolas e o bom desempenho das lavouras no Brasil central garantiram uma boa rentabilidade aos agricultores, mesmo com a valorização da terra. A rentabilidade média da soja na região de Rio Verde foi de 17,1%, mas o resultado poderia ter sido ainda melhor caso o preço da terra tivesse se valorizado menos.

Para a temporada atual (2012/13), a expectativa é de preços mais baixos para a soja, devido ao aumento de produção previsto para o Brasil e Argentina. Quando se considera uma produtividade ligeiramente melhor em relação à safra anterior, os resultados econômicos ficam prejudicados. A rentabilidade cai para 12,4%, com o preço da terra estável. Uma possível alta deste ativo reduziria ainda mais os resultados.

Para a cana-de-açúcar, o cenário foi o inverso. Além da valorização da terra, os aumentos dos custos de produção e queda no rendimento médio das lavouras prejudicaram o resultado em 2012. A rentabilidade média em São Paulo para a produção e fornecimento de cana ficou em 3,3%, em 2012, frente a 9,8%, em 2011. Vale lembrar que, para quem arrenda, a rentabilidade da cana-de-açucar pode chegar a 10%, sem risco.

Para o milho, em Cascavel, no Paraná, a quebra na produtividade na safra 2011/12 derrubou o lucro em 47,4% em relação a 2010/11, mesmo com o preço da saca ligeiramente maior. A valorização da terra também atrapalhou. Para 2012/13, com o preço da terra estável, a expectativa é de um resultado ligeiramente melhor, em função de uma produtividade maior no estado, em torno de 130 sacas de milho por hectare.

O cenário atual é de preços altos e baixa liquidez no mercado de terras, com maior procura por áreas para arrendamento, justamente em função da valorização da terra.

Além do mercado de *commodities*, os preços de terras sofrem grande influência das políticas macroeconômicas (juros, inflação, taxa de câmbio, etc.), que determinarão um ambiente mais ou menos favorável aos negócios com ativos imobilizados. Questões relacionadas à infraestrutura, acesso e implantação de projetos também pesam fortemente nos preços de terras. ■

São Paulo: Resultados econômicos da cana-de-açúcar		
Itens	2010/2011	2011/2012
Custo de produção (R$/ha)	3.266,84	4.009,60
Rendimento médio (t/ha)	71,00	70,00
Custo de produção (R$/t)	46,01	57,28
ATR por tonelada	134,00	130,15
R$/kg de ATR	0,48	0,49
Valor da tonelada (R$)	64,20	63,93
Receita (R$/ha)	4.558,16	4.475,18
Lucro (R$/ha)	1.291,32	465,58
Valor da terra* (R$/ha)	13.200,00	14.216,67
Rentabilidade média (%)	9,8%	3,3%

* Preço médio da terra no estado (Relatório de Terras da Scot Consultoria)
Fonte: CNA/ UDOP/ Conab; compilado pela Scot Consultoria.

1 Zootecnista da Scot Consultoria (rafael@scotconsultoria.com.br)
2 Zootecnista da Scot Consultoria (gm@scotconsultoria.com.br)
3 Engenheiro agrônomo da Scot Consultoria (alcides.torres@scotconsultoria.com.br)