Mercado de terras

Balanço nos principais estados agrícolas

Gustavo Aguiar[1]
Alex Lopes[2]
Rafael Ribeiro[3]
Alcides Torres[4]

O BRASIL está no topo da lista de prioridades do investidor do agronegócio. Nem mesmo as dificuldades impostas à produção agropecuária pela talvez mais rígida lei ambiental do mundo, nem as restrições à compra de áreas por estrangeiros esfriaram os negócios. Os bons preços dos grãos e da cana-de-açúcar ditaram o ritmo do mercado de 2013.

Nas regiões Sudeste e Sul, estão as terras mais caras. São áreas consolidadas com agricultura, onde a infraestrutura é normalmente melhor e a disponibilidade de áreas, menor. Além disso, terras para a cana-de-açúcar em São Paulo e para a uva no Rio Grande do Sul têm preços elevados. O Centro-Oeste mescla áreas de alto valor – como na região de Dourados e Chapadão do Sul, no Mato Grosso do Sul, e Rio Verde, em Goiás – e de baixo valor – como as pertencentes ao Pantanal, cujos valores, comumente, situam-se entre R$ 500,00 e R$ 1.000,00 por hectare. Por fim, tem-se as regiões Norte e Nordeste, que englobam estados considerados "novos" e promissores no que diz respeito ao agronegócio, tais como Maranhão, Piauí, Tocantins e Bahia (MAPITOBA), com grande potencial de valorização, a despertar interesse dos investidores.

Abordamos os preços de terras agrícolas em regiões de destaque dos principais estados produtores de cada região geográfica, levantados em pesquisa realizada pela Scot Consultoria em agosto de 2013, junto a agentes-chave das regiões brasileiras aqui descritas.

Preço das terras agrícolas nas regiões (R$/ha)

Local	Preço médio	Preço máximo
Região Nordeste		
Extremo oeste baiano	6.600,00	16.000,00
Sul maranhense	4.800,00	8.000,00
Sul piauiense	5.800,00	8.000,00
Região Sudeste		
Ribeirão Preto-SP	27.300,00	41.300,00
Triângulo Mineiro-MG	21.800,00	26.000,00
Região Centro-Oeste		
Sul de Goiás	15.600,00	26.000,00
Dourados-MS	18.000,00	25.800,00
Central do Mato Grosso	12.400,00	20.000,00
Região Sul		
Noroeste do Rio Grande do Sul	26.900,00	60.000,00
Oeste do Paraná	31.700,00	42.100,00
Nordeste do Rio Grande do Sul	26.400,00	40.000,00
Região Norte		
Vilhena-RO	6.600,00	12.000,00
Rio Formoso-TO	6.100,00	10.300,00

Fonte: Scot Consultoria

Nordeste

O oeste da Bahia reúne uma das melhores condições para agricultura no País e está em forte desenvolvimento. A região possui 1,5 milhão de hectares de terras planas, que permitem mecanização. A precipitação, em alguns municípios, chega a 1,5 mil milímetros anuais.

No Cerrado, a topografia plana favorece a intensificação das lavouras. Aí predominam grandes culturas, como a soja, o milho, o café e o algodão. É a principal região agrícola da Bahia. O preço médio da terra no oeste baiano é de R$ 6.600,00 por hectare, mas foram encontrados valores de até R$ 16.000,00 por hectare.

É importante lembrar que particularidades, como benfeitorias, sistemas de irrigação, disponibilidade hídrica, proximidade de indústrias transformadoras, condições para o desenvolvimento das lavouras, solo e outras variáveis, interferem no valor da fazenda. Isso se aplica a qualquer região do País.

PROGRAMA

MUITO MAIS CAFÉ

Infinitas possibilidades para aumentar seus lucros.

TUGARÉ | CDM São Paulo



Muito mais café. A melhor solução para você cafeicultor, safra após safra.

PRODUTOS
AS MELHORES SOLUÇÕES PARA GARANTIR A SANIDADE DA SUA LAVOURA

SERVIÇOS
CONSULTORIA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA ESPECIALIZADA

FERRAMENTAS COMERCIAIS
OS MELHORES NEGÓCIOS PARA O CAFEICULTOR, COM MUITO MAIS VANTAGENS

SUSTENTABILIDADE
PORTFÓLIO DE PRODUTOS HABILITADOS PARA AS PRINCIPAIS CERTIFICAÇÕES

Ser parceiro do cafeicultor é poder oferecer uma solução Muito Mais Completa e com Muito Mais Vantagens. Do Plantio à comercialização, conte com o programa Muito Mais Café da Bayer, uma empresa com mais de 150 anos de paixão por inovação

www.bayercropscience.com.br | 0800 011 5560

BAYER

150 Anos
Se é Bayer, é bom

No Maranhão, os maiores preços são encontrados ao sul do estado, na região de Gerais de Balsas – composta pelos municípios de Alto Parnaíba, Balsas, Feira Nova do Maranhão, Riachão e Tasso Fragoso –, uma das principais regiões produtoras de soja do Nordeste. Há fazendas sendo negociadas por R$ 8,0 mil/ha.

Sudeste

A cana-de-açúcar é a cultura agrícola predominante. São Paulo e Minas Gerais são os dois maiores produtores do Brasil, nesta ordem. O hectare paulista é o mais caro da região Sudeste. A atividade canavieira ajudou no processo de valorização nos últimos anos, principalmente no nordeste do estado, onde os maiores preços estão na região administrativa de Ribeirão Preto (Altinópolis, Barrinha, Brodowski, Cajuru, Cássia dos Coqueiros, Cravinhos, Dumont, Guariba, Guatapará, Jaboticabal, Jardinópolis, Luís Antônio, Monte Alto, Pitangueiras, Pontal, Pradópolis, Santa Cruz da Esperança, Santa Rosa de Viterbo, Santo Antônio da Alegria, São Simão, Serra Azul, Serrana, Sertãozinho, Taquaral e Ribeirão Preto), onde se concentram as usinas de açúcar e álcool.

Terras com canaviais formados chegam a ser negociadas por valores próximos de R$ 40,0 mil/ha. Outro fator altista é a concorrência com as indústrias sucroalcooleiras, que detêm grandes extensões de terras para garantir parte do seu abastecimento. Seguindo o cinturão da cana-de-açúcar, o Triângulo Mineiro, região também de grande importância para a indústria canavieira, tem os maiores preços de Minas Gerais. Nesta região, além dos canaviais, há a produção de grãos, principalmente milho.

Centro-Oeste

Os estados do Centro-Oeste possuem grande parte de sua economia ligada ao agronegócio. É um dos mais importantes polos agrícolas do País. Os maiores rebanhos bovinos, a maior produção de grãos e os principais estados confinadores de bovinos estão no Centro-Oeste.

Em Goiás e Mato Grosso do Sul, estão as terras mais caras da região, cujos preços são semelhantes. Apesar da forte vocação pecuária dos fazendeiros sul-mato-grossenses, estas áreas mais caras são ocupadas há tempos pelo cultivo de grãos.

Já, no Mato Grosso, maior produtor de grãos do País, é justamente ao redor das áreas de produção de soja que estão as terras agrícolas mais caras. Municípios de referência são: Pedra Preta, Sorriso, Nova Mutum, Lucas do Rio Verde, Paranatinga, Campo Verde e Primavera do Leste.

Apesar da grande representatividade na produção agrícola, parte do território do estado pertence ao bioma amazônico; sendo assim, as restrições impostas pela legislação ambiental limitam maiores valorizações.

Sul

No Sul do País, estão as terras mais caras do Brasil. São áreas consolidadas há mais tempo com agricultura. No Paraná, estão os maiores índices de produtividade de milho. As lavouras são altamente tecnificadas. O Rio Grande do Sul, além de possuir algumas lavouras adaptadas às características climáticas estaduais, como a uva, é o terceiro maior produtor de soja do País.

As terras catarinenses são as mais caras. Porém, o que precifica grande parte do estado é a especulação imobiliária. Ao redor de Joinville, Florianópolis e Itajaí, o hectare chega a ser negociado entre R$ 60,0 mil e R$ 70,0 mil.

As grandes lavouras concentram-se no Paraná. No oeste paranaense, onde o relevo é plano e o solo possui alta fertilidade natural, nos municípios de Cascavel, Toledo e Marechal Cândido Rondon, o hectare chega a ser negociado por R$ 42,0 mil. O preço médio é de R$ 31,7 mil.

Em nenhuma outra importante região produtora do grão no Brasil, o milho é produzido em terras de valores tão elevados. O preço praticamente iguala-se aos de São Paulo. Essa característica exige altas produtividades para melhorar o ganho em escala e viabilizar a atividade.

Maior produtor de uva do País, o Rio Grande do Sul possui terras com preços superiores aos das principais regiões paranaenses de grãos. Áreas de viticultura encontram-se ao redor de Caxias do Sul e, principalmente, Bento Gonçalves, no nordeste do estado. As características particulares de clima da região conferem essa distinção e favorecem a produção de bebidas finas, o que eleva os preços do hectare.

Ainda no Rio Grande do Sul, na mesorregião do Noroeste, há áreas valorizadas nos municípios de Passo Fundo, Erechim, Palmeira das Missões e Carazinho, entre outras, onde se concentra a região de maior produtividade de soja do estado.

Norte

Na região Norte, as terras são as mais baratas do Brasil. A agricultura, quando ocorre, está em processo de consolidação, e há dificuldades, como as péssimas condições das estradas, as rigorosas exigências ambientais e a distância dos grandes centros consumidores. Apesar disso, Pará e Tocantins estão entre os estados mais procurados pelos investidores, justamente devido aos preços atraentes, comparados aos do Centro-Sul. A pecuária é a atividade predominante em praticamente toda região. Apesar disso, a agricultura ocupa as terras de maior valor e impulsiona a alta de preços.

Em Tocantins, a mesorregião de Rio Formoso possui os maiores preços, com cotações máximas próximas de R$ 10.000,00 por hectare. Rondônia é outro estado de vocação pecuária cujas áreas de produção de grãos destacam-se pelos preços elevados. No município de Vilhena, maior produtor de soja do estado, além de Chupinguaia, Colorado, Cerejeiras, Corumbiara e Colorado do Oeste, o valor por hectare chega a R$ 12.000,00.

O Brasil é uma das poucas nações do mundo que permite a exploração "industrial" de suas terras agrícolas, o que torna o campo tão interessante para investidores. ■

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