Valor da terra

Preços garantem remuneração do capital

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

RECENTE RELATÓRIO divulgado pelo Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA, sigla em inglês) aponta o aumento de preços no mercado de terras norte-americano. Os principais fatores que concorreram para isso foram a disparada das cotações nas *commodities* agrícolas, os bons resultados obtidos pelos fazendeiros nos anos passados e a queda das taxas de juros.

O relatório mostra como particularidade o fato dos proprietários de terras chamados de "não operantes" – aqueles que arrendam suas áreas – representarem uma importante parcela do mercado norte-americano (38% da área, segundo pesquisa feita em 2007). Esta taxa é maior na região do Cinturão do Milho, área nobre da agricultura norte-americana.

Essa tendência (dos não operantes) também é verificada empiricamente no Brasil, sobretudo em regiões onde há maior pressão de custos de oportunidade.

O atual preço médio do hectare no Cinturão do Milho (EUA) é de US$14,9 mil, alta de 18,5% em relação a 2011. Essa situação pode arrefecer diante dos resultados econômicos das lavouras estarem severamente prejudicados na atual safra, em razão da seca.



SXC.HU

E no Brasil, como está o mercado de terras?

Terras no Brasil

No Brasil, apesar de questões como a insegurança jurídica, as barreiras à aquisição de terras por estrangeiros e o imbróglio do Código Florestal, as terras se valorizam. A especulação imobiliária tende a aumentar com a alta do preço das *commodities* agrícolas. Isso ocorre porque é comum o valor da terra estar atrelado à renda da produção, sendo os produtos agrícolas tomados como indexadores.

Nesse quadro, o preço das fazendas sobe muito rápido, sendo, porém, poucos os negócios efetivados nos valores de pico. Para análise, consideraram-se as terras no Mato Grosso, São Paulo, Paraná e Rio Grande do Sul. As culturas associadas a estes estados foram a soja, cana-de-açúcar, milho e arroz, respectivamente.

O preço médio da terra em Ribeirão Preto está bem próximo do preço médio da terra no Cinturão do Milho nos Estados Unidos. Apesar deste alto preço da terra, observa-se que o produtor aferiu uma remuneração positiva do capital com a colheita de cana em 2011/12, inclusive com lucro comparativamente maior, por exemplo, ao obtido com o arroz em Uruguaiana. Essa situação é dinâmica e se altera com o tempo, a cultura agrícola e outras variáveis econômicas e de mercado.

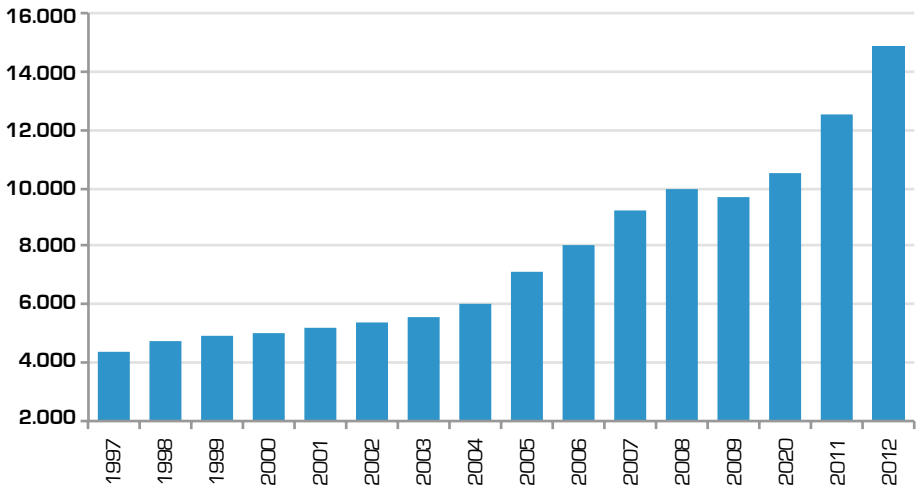
Nesta próxima safra, a soja pousa de rainha. Dessa forma, justifica-se a tendência do aquecimento dos arrendamentos em

Preço médio da terra, lucro operacional e rentabilidade das lavouras. Safra 2011/12

Estado	Região	Cultura	Preço da terra (R$/ha)	Lucro* (R$/ha)	Rentabilidade
SP	Ribeirão Preto	Cana	29.000,00	1.363,20	4,7%
PR	Ponta Grossa	Milho 1ª safra	18.700,00	1.115,38	6,0%
MT	Sorriso	Soja	9.650,00	1.018,78	10,6%
RS	Uruguaiana	Arroz	8.700,00	155,97	1,8%

*valores detalhados foram apresentados ao longo das últimas edições da *Agroanalysis*
Fonte: Scot Consultoria

Preço médio da terra no Cinturão do Milho norte-americano, em US$/ha



Fonte: USDA / Compilado pela Scot Consultoria – www.scotconsultoria.com.br

regiões de terras mais caras, alavancadas por explorações agrícolas cujos produtos estejam remunerando bem. Fatores como a redução no risco operacional e comercial, bem como a rentabilidade atraente, são vantagens do arrendamento, seja no Brasil, seja nos Estados Unidos.

O resultado econômico do arrendamento e a valorização imobiliária, principalmente em tempos de juros baixos, estimulam a inversão de capital em terras e, indiretamente, mantêm os preços firmes e em ascensão. ■

1 Zootecnista – gm@scotconsultoria.com.br
2 Zootecnista – rafael@scotconsultoria.com.br
3 Engenheiro agrônomo – alcides.torres@scotconsultoria.com.br



SXC.HU