Investimentos fundiários

A VALORIZAÇÃO DAS TERRAS NO BRASIL

DE 2003 a 2013, os preços médios das terras agrícolas brasileiras subiram em ritmo acelerado e deixaram para trás, de longe, a inflação, com rendimentos superiores às de outras aplicações, como ouro, ações e dólar. Essa constatação é geral entre as consultorias, os fundos, as corretoras e os agentes financeiros, entre outros.

As opiniões sobre o comportamento dos preços das glebas agrícolas brasileiras a médio e longo prazos convergem no sentido de continuidade do movimento de alta. Talvez, a intensidade do incremento caia um pouco, mas, ainda assim, poderá ser superior à taxa de inflação. Essa tendência causa impacto na tomada de decisão dos negócios de compra e venda da terra como reserva de valor ou com objetivos de especulação (alienar quando os preços estão aquecidos e adquirir quando ficam baixos).

Do ponto de vista teórico, sustentar um índice de valorização real da terra em longo intervalo de tempo seria inviável. Os valores precificados para a propriedade rural poderiam ficar extremamente elevados, a ponto de não proporcionar retornos compensatórios para as explorações agropecuárias.

Normalmente, as conjunturas de crises mundiais, como a de 2008, junto com o aumento das rendas nacionais verificado durante boa parte da década passada, já

Mercado aquecido de 2002 a 2013

Em 2002, o preço médio por hectare de terras de lavouras no Brasil era de R$ 5.750,11, enquanto o preço médio de terras de pastagem era de R$ 1.541,98 por hectare. Em 2013, esses preços aumentaram, respectivamente, em 244,98% e 342,94%. Os preços mais elevados foram verificados no Sul e no Sudeste, conforme a tabela abaixo. Em 2002, com a venda de 1 hectare de terras agrícolas na região Sul do País, era possível comprar aproximadamente 2,5 hectares no Centro-Oeste. Isso justificava o forte atrativo despertado pelos investidores e produtores rurais por terras desta região. Em 2013, a mesma área vendida na região Sul comprava aproximadamente 1,86 hectare no Centro-Oeste.

Regiões – em relação às terras de exploração agrícolas e pecuárias (dupla aptidão), as regiões Norte e Centro-Oeste do Brasil foram as que mais se valorizaram no período de 2002 a 2013, influenciadas pela perspectiva de melhoria da infraestrutura e, também, pelo desenvolvimento de novas tecnologias de produção. Nesse período, a maior alta do preço do hectare ocorreu no Centro-Oeste (444,56%), seguido do Norte (383,51%) e no Sudeste (350,40%). Nestas três regiões, os aumentos superaram a valorização média das terras no Brasil (308,12%), enquanto, no Sul (246,35%) e no Nordeste (225,91%), ficaram abaixo dela.

O diretor de Agronegócios do Banco do Brasil, Clênio Severio Teribele, explica que o Brasil ganha, a cada ano, maior relevância no cenário global do agronegócio em razão da competitividade do setor produtivo, que tornou o País líder no comércio internacional de diversas *commodities*. Esta posição é continuamente reforçada pelo desenvolvimento de novas tecnologias voltadas para a agricultura tropical, a profissionalização dos produtores rurais e a maior disponibilidade de crédito, fatos que contribuíram para a valorização das terras destinadas às atividades agropecuárias.

Estados – os preços mais caros das terras destinadas à exploração agrícola e pecuária durante o período foram registrados no estado do Paraná, sendo que o estado de Tocantins mostra o maior aumento (698,53%), seguido do Mato Grosso do Sul (585,95%), de Sergipe (578,33%) e do Mato Grosso (514,06%).

Os preços elevados das terras nos estados da região Sul do Brasil deixam evidentes os sinais de baixa disponibilidade de áreas novas para serem colocadas em produção. Essa realidade também aparece no estado de São Paulo. Nessa condição, o aumento da procura de propriedades rurais parece ser o curso normal dos negócios na região Nordeste do Brasil e nos estados de Bahia, Maranhão, Tocantins e Piauí, onde as terras de cerrado ainda podem ser adquiridas a menores preços.

Nesse contexto dos preços de terras em alta, os agricultores buscam alternativas para expandir as suas operações. A conversão de áreas de pastagem para agricultura representa uma saída para aumentar a produção de grãos. As sondagens de mercado apontam pelo menos 50 milhões de hectares de terras subutilizados no Brasil, compostos principalmente de pastagens degradadas. O Programa Agricultura de Baixo Carbono (ABC), implantado pelo governo federal, constitui uma aposta na integração lavoura-pecuária-floresta como o futuro da agricultura tropical, assim como foi o sistema de plantio direto na palha.

O gerente executivo de Agronegócios do BB, Ivandré Montiel da Silva, avalia que a forte valorização da terra, na última década, revela a elevação da renda e do patrimônio do produtor rural, reflexo da valorização das principais *commodities* no período analisado e do aumento da demanda por grãos dos países em desenvolvimento. Acrescenta, também, que a migração de áreas de pastagens para a agricultura e o mercado mais positivo para a bovinocultura de corte e de leite nos últimos anos também corroboraram com a elevação dos preços dos imóveis rurais.

BRASIL: PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS SEGUNDO TIPO DE EXPLORAÇÃO (R$/HA)

	Terras agrícolas			Terras pecuárias		
	2002	2013	Var. %	2002	2013	Var. %
Centro-Oeste	3.610,16	15.509,07	329,60	1.403,98	7.810,99	456,34
Nordeste	2.061,04	8.405,05	307,81	1.117,66	3.110,23	178,28
Norte	995,37	6.068,77	509,70	731,56	3.407,56	365,79
Sudeste	3.722,21	15.848,82	325,79	1.620,73	7.236,18	346,48
Sul	8.944,54	28.867,67	222,74	3.360,66	13.114,32	290,23
Brasil	**5.750,11**	**19.836,98**	**244,98**	**1.541,98**	**6.830,04**	**342,94**

BRASIL: PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS DESTINADAS À EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA E PECUÁRIA (R$/HA)

	2002 (A)	2013 (B)	(B/A) %
Centro-Oeste	**1.819,77**	**9.909,70**	**444,6**
DF	3.882,76	9.993,14	157,4
GO	2.790,98	11.823,43	323,6
MS	1.512,66	10.376,11	586,0
MT	1.299,69	7.980,85	514,1
Nordeste	**1.343,12**	**4.377,40**	**225,9**
AL	6.276,01	13.688,64	118,1
BA	1.303,79	4.767,28	265,7
CE	739,73	2.778,77	275,7
MA	1.269,83	3.505,29	176,0
PB	1.461,13	3.572,10	144,5
PE	1.166,21	5.656,70	385,1
PI	357,66	1.844,65	415,8
RN	1.714,20	4.350,04	153,8
SE	937,08	6.356,51	578,3
Norte	**750,03**	**3.626,50**	**383,5**
AC	1.008,49	3.033,77	200,8
AM	174,41	784,56	349,8
PA	551,29	3.044,23	452,2
RO	1.649,63	4.604,14	179,1
RR	224,85	1.000,00	344,7
TO	550,31	4.394,39	698,5
Sudeste	**1.936,51**	**8.722,01**	**350,4**
ES	2.263,00	10.465,10	362,4
MG	1.918,03	8.841,16	361,0
RJ	1.853,01	5.247,83	183,2
SP	4.837,41	19.212,84	297,2
Sul	**6.276,37**	**21.738,39**	**246,4**
PR	10.603,03	30.137,42	184,2
RS	3.681,11	17.022,49	362,4
SC	5.858,44	18.535,81	216,4
Brasil	**2.602,10**	**10.619,77**	**308,1**

Nota: A pesquisa apurou o preço médio das terras, sem edificações, no padrão dos imóveis negociados nas diferentes microrregiões, destinadas à exploração das atividades agrícola e pecuária. Os dados foram obtidos junto aos assessores de Agronegócios (254 funcionários com formação em Ciências Agrárias), quadro que compõe o Assessoramento Técnico em Nível de Carteira (ATNC) do Banco do Brasil. Estes funcionários estão localizados em 226 microrregiões do País, acompanhando o mercado e realizando serviços de avaliação de bens rurais
Fonte: Banco do Brasil

concedem à terra uma condição de ativo seguro para atrair investidores nacionais e internacionais.

Mas, o cenário apontado por renomadas instituições internacionais, de aumento na demanda mundial de alimento e biomassa, cria toda uma expectativa de euforia de preços favoráveis. Essa visão significa melhores margens de lucros para os agricultores, de modo que a remuneração da terra, enquanto fator de produção, também aumenta.

No Brasil, apontado como um dos maiores provedores mundiais desses produtos, as obras de infraestrutura nas áreas rurais ganham prioridade nas políticas governamentais. Esse quadro, bem como o acúmulo de renda da atividade na última década, reforça a confiança na aplicação em terra no País.

Também no contexto internacional da década passada, assistiram-se às crescentes aquisições de grãos promovidas pela China, ao estabelecimento do programa de biocombustível a partir do milho nos Estados Unidos e ao aumento no preço do petróleo. Diante dessas variáveis, as cotações das *commodities* agrícolas, apesar das volatilidades, também cresceram. Com isso, o agronegócio brasileiro saiu com saldo positivo, tendo o seu mercado de terras ganhado dinâmica maior, inclusive como alvo de atração dos grandes fundos internacionais. ■


SHUTTERSTOCK