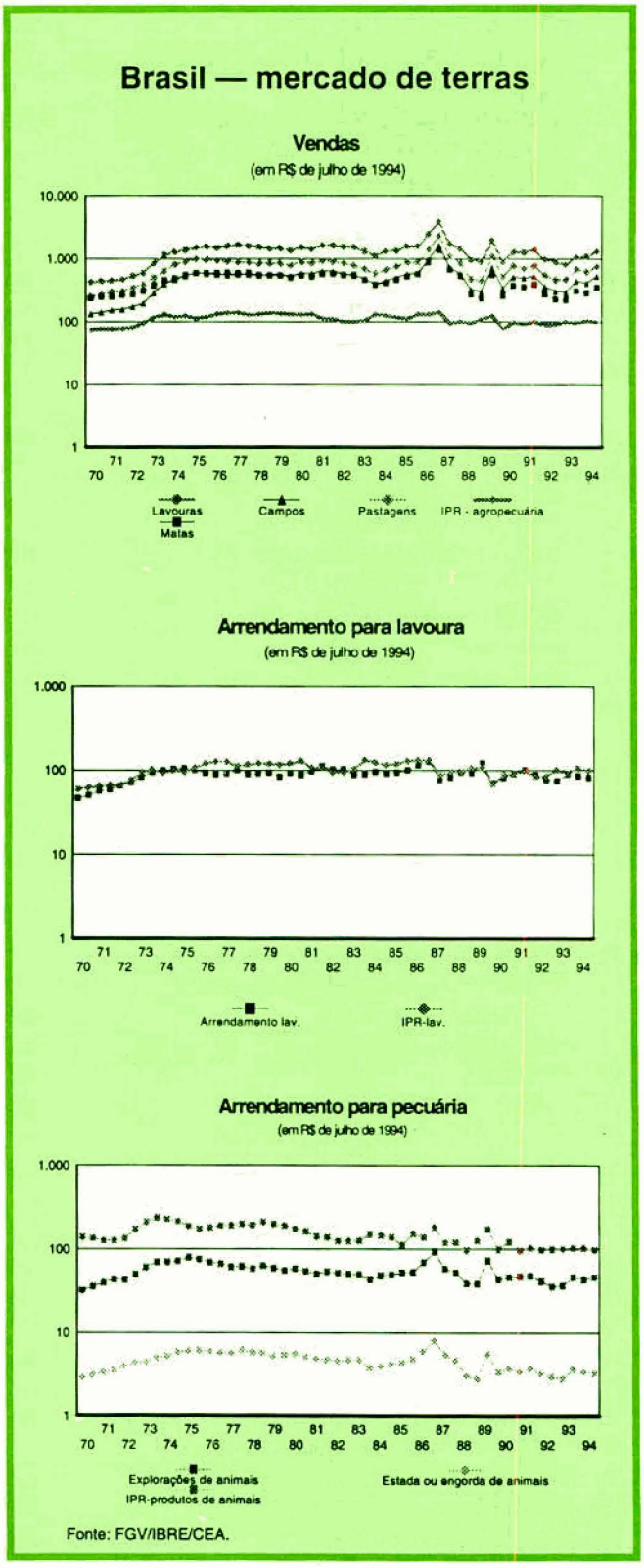
Preço da terra: 25 anos de observação

Dos pontos de vista teórico e empírico, a análise dos preços da terra é tarefa das mais complexas. Vários fatores contribuem para essa dificuldade. A própria definição do objeto das transações mostra os problemas envolvidos: embora seja costumeiro se referir à terra nua qualificada segundo sua aptidão de uso (ver box), este conceito oculta uma série de particularidades, como, por exemplo, fertilidade natural do solo, disponibilidade de água etc., para não falar de aspectos como proximidade de estradas ou de centros de comercialização e benfeitorias existentes, que não podem ser totalmente isolados.

Outro ponto a ponderar é a pouca transparência do mercado. As transações ocorrem entre agentes que em geral não revelam o resultado das negociações, e os registros obrigatórios tendem a ser distorcidos na medida em que há interesse em ocultar os valores por razões tributárias. Cabe também levar em conta que a extensão da terra comprada ou vendida é fator que também influencia seu preço.

Por fim, deve-se considerar que, no caso do mercado de terras, é praticamente impossível o conhecimento das quantidades ofertadas e demandadas. Mesmo levando-se em conta que a terra não é um bem reprodutível, é sabido que novas tecnologias podem trazer para o mercado terras que, de outra forma, seriam consideradas de pequeno ou nenhum valor (o cerrado é um exemplo marcante) e que a erosão e outros fatos assemelhados podem tirar do mercado quantidades substanciais de terra. Assim, a quantidade potencial de terra pode variar ao longo do tempo. Mas a oferta relevante para o mercado depende da disposição do proprietário de se desfazer do bem.

Embora as formulações que a teoria econômica apresenta para explicar o movimento dos preços da terra estejam eivadas de controvérsia,[1] os autores são quase que unânimes em apontar a influência exercida pelo caráter de reserva de valor assumido pela terra, sobretudo em economias inflacionárias, o que faz com que os movimentos dos preços se relacionem de forma bastante es-



[1] Para uma síntese abrangente das questões envolvidas na análise teórica do preço da terra, ver: Romeiro, Ademar (coord.). *O mercado de terras*. Ipea, 1994. 204p. (Série Estudos de Política Agrícola. Relatórios de Pesquisa, 13.) Projeto Pnud/BRA/91/014.

Os dados: algumas definições. O Centro de Estudos Agrícolas coleta, no fim de cada semestre, os preços da terra, em nível municipal, com o objetivo de construir os respectivos índices. O levantamento é executado pelas empresas estaduais de assistência técnica e extensão rural e pela Ceplac, no caso da área cacaueira. Apenas no estado de São Paulo se utilizam as informações coletadas pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Os números expressam situações concretas, sem levar em consideração esperança de realização de contratos ou valores sabidamente declarados com o propósito de cumprir determinações legais.

No que se refere às informações sobre vendas de terras, o preços referem-se à média das transações efetivadas, com base no valor da terra nua (sem quaisquer benfeitorias) e de qualidade comum à região. São excluídos os negócios com terras localizadas junto às cidades (a fim de fugir ao efeito de valorização urbana) ou de qualidade excepcional (muito acima ou abaixo da média).

Lavouras são terras propícias para o plantio de culturas permanentes ou temporárias; campos são terras onde há predominância de gramíneas grosseiras; pastagens são terras cobertas por gramíneas palatáveis (de boa aceitação pelo gado); e matas são terras com cobertura florística de certo porte (incluindo caatinga ou cerrado, desde que seja este o revestimento local mais comum).

Quanto aos arrendamentos agrícolas em dinheiro, tem-se o preço médio mais comumente pago no local da coleta. São excluídos os valores de parcerias (meias, terças ou outras) ou quaisquer outros arrendamentos pagos, total ou parcialmente, em espécie. Convém esclarecer que os arrendamentos de explorações animais correspondem aos arrendamentos (em dinheiro) de terras para colocação de gado, e os arrendamentos para engorda ou estada de animais referem-se à guarda de animais durante determinado período (geralmente curto).

treita com o mercado financeiro, contribuindo para a complexidade da análise.

Apesar de todas essas dificuldades, é interessante observar, de um modo empírico, o comportamento do valor da terra. O gráfico 1 mostra uma série de observações relativas ao período 1970-94. Em primeiro lugar, chamam a atenção as curvas[2] representativas dos quatro tipos de terra que apresentam uma evolução bastante semelhante, o que parece indicar que os movimentos de tais cotações é influenciado primordialmente por algum fator que pouco tem a ver com suas aptidões produtivas. Em outras palavras, mais importante do que seu uso para cultivo de vegetais, madeira ou criação de animais é o fato de ser *terra*, isto é, um ativo real com perspectivas próprias de valorização, o que determina a variação de sua cotação.

Em segundo lugar, cabe destacar que a evolução das curvas apresenta três fases bastante nítidas. A primeira, que se estende até 1975, é claramente ascendente e coincide com a fase do "milagre" brasileiro. A segunda, que vai até o segundo semestre de 1985, se caracteriza por uma certa estabilidade dos preços da terra. Finalmente, a fase mais recente se salienta pela acentuada flutuação dos preços de um semestre para outro.

De certa forma, o comportamento dessa última fase não causa estranheza, na medida em que esse período foi marcado pela sucessão de planos de estabilização, com mudanças nas regras econômicas que, sem dúvida, devem ter acentuado o caráter especulativo do mercado. Mesmo assim, é interessante observar que o período 1975-85, quando os preços da terra se mantiveram mais estáveis, foi também marcado por fatos de ordem macroeconômica que poderiam suscitar incertezas no que tange ao componente especulativo do mercado de terras, como as crises do petróleo, a crise da dívida externa e várias maxidesvalorizações da moeda, bem como a escalada inflacionária. Foi também nesse período, a partir de 1979, que o crédito rural — apontado por alguns autores, a exemplo de Rezende,[3] como um dos determinantes do movimento dos preços de venda da terra — entrou em crise.

Outra forma de acesso à terra é o arrendamento. Nesse caso não há transferência de propriedade, mas apenas cessão de uso. Assim, não é de estranhar que os valores pagos pelo arrendamento acompanhem de perto o mo-

[2] Optou-se pelo uso da escala logarítmica para destacar a proporcionalidade das variações. Como se sabe, na escala logarítmica, distâncias iguais ao longo do eixo vertical indicam variações percentuais iguais, em vez de variações absolutas iguais, como ocorre na escala natural.

[3] Rezende, Gervásio de Castro. Crédito rural subsidiado e o preço da terra no Brasil. *Estudos Econômicos*, São Paulo, *12*(2):117-38, ago. 1982.

vimento dos preços recebidos pelos produtores, uma vez que o contrato de arrendamento só se justifica se houver intenção de exercer a atividade produtiva (ver gráficos 2 e 3).

Brasil — preços médios de arrendamentos, vendas de terras, salários e serviços no meio rural
(em R$ de julho de 1994)

Discriminação	Unidade	1993 1º sem.	1993 2º sem.	1994 1º sem.
Arrendamentos				
Lavouras	(ha/ano)	90,08	85,74	81,51
Explorações animais	(ha/ano)	46,73	43,79	46,48
Estada e engorda de animais	(cabeça/mês)	3,65	3,42	3,26
Vendas de terras				
Lavouras	(ha)	1.054,19	1.085,81	1.303,92
Campos	(ha)	448,31	413,07	536,25
Pastagens	(ha)	677,88	620,04	760,72
Matas	(ha)	310,84	288,99	353,09

Fonte dos dados primários, brutos: Empresas estaduais de assistência técnica e extensão rural, Instituto de Economia Agrícola (SP), Empresa de Pesquisa Agropecuária de Minas Gerais, Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira e prefeituras municipais.
Elaboração: Centro de Estudos Agrícolas/IBRE/FGV.

Os preços dos arrendamentos têm menor variação que os das vendas, embora se possa verificar que sua trajetória mostra as mesmas fases que foram constatadas no caso das vendas de terra. A série de arrendamentos para lavoura é bem mais estável que a dos relativos a explorações animais, o que também se observa no caso dos índices de preços recebidos pelos agricultores.

A tabela mostra os preços praticados nos últimos três semestres. No período, os montantes pagos pelos arrendamentos, de modo geral, decresceram, enquanto os preços de venda das terras tiveram evolução positiva. É interessante registrar que, embora o índice de preços recebidos pelos agricultores para as lavouras, já descontada a inflação, tenha registrado evolução positiva no semestre, os preços dos arrendamentos para lavoura declinaram. Dois fatores devem ser considerados na análise desses resultados. Por um lado, o IPR foi bastante influenciado pela alta dos preços do café. Por outro, essa redução nos preços de arrendamentos pode ter sido mais um dos fatores que permitiram que, no período mais recente, os agricultores tivessem absorvido a queda nas cotações de produtos da lavoura sem reduzir suas atividades. Contudo é bom não esquecer que, segundo dados do Censo Agropecuário de 1985 (o último realizado no Brasil), apenas 3,5% da área dos estabelecimentos do país se encontravam sob responsabilidade de arrendatários. É verdade que, como os arrendamentos se concentram em algumas atividades, o impacto dos aluguéis de terra tem repercussão setorial bem maior.

MARIA JOSÉ CYHLAR MONTEIRO
ADIB JAMIL AMIN

FINANCIAMENTO AGRÍCOLA

Reformas na comercialização devem preceder a reforma de crédito rural

O esgotamento dos recursos públicos para financiamento das safras levou o setor privado a criar um conjunto de instrumentos de crédito para o custeio e a comercialização. Tais são os casos dos certificados e das cédulas, como CM-G, CLB e CPR.[1]

O desenvolvimento dos novos títulos de crédito processou-se preponderantemente no mercado secundário, onde estão os investidores em papéis e títulos e valores mobiliários (as chamadas securities*). Esse mercado é o responsável pelo financiamento das safras em muitos países, operando com títulos lastreados por produtos depositados em armazéns ou por documentos de depósito de real credibilidade.*

[1] Para um resumo desses títulos ver, por exemplo, Lopes, Mauro de Rezende. Os novos sistemas de financiamento de safras. *Agroanalysis, 14* (3), nov. 1994.