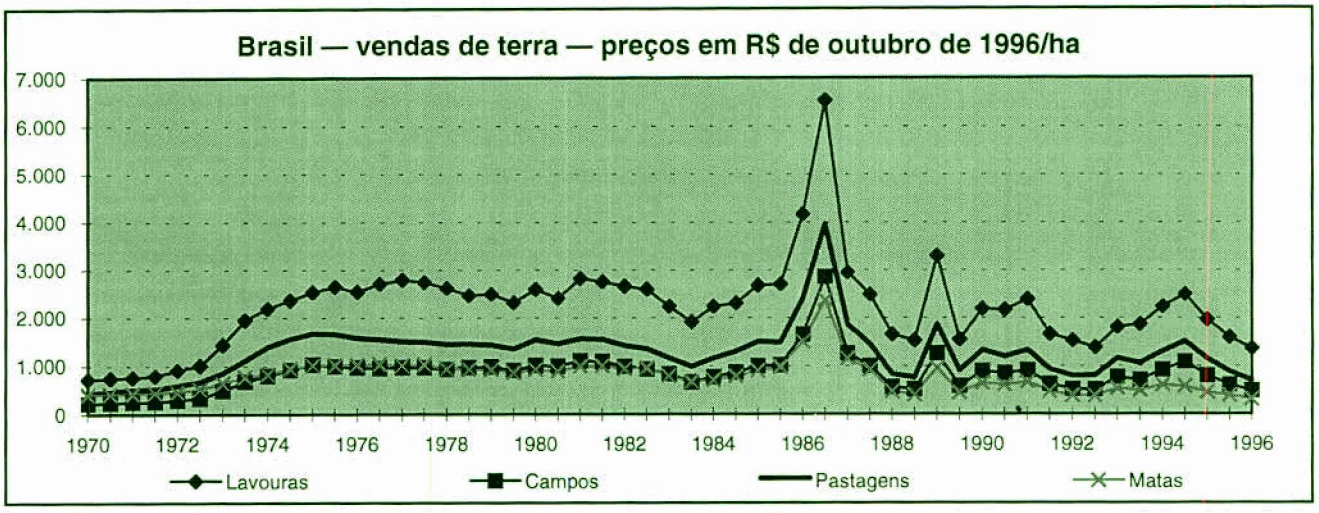
Preços de terra — uma queda esperada

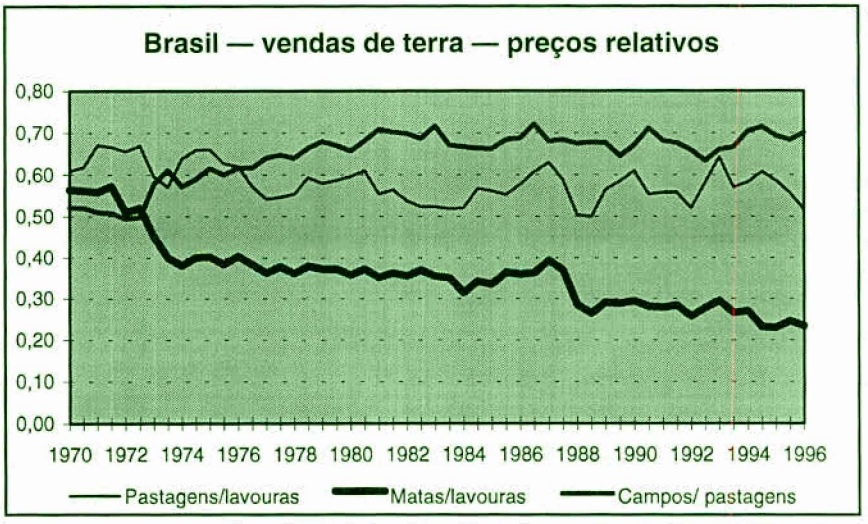
O exame dos preços de terra ao longo dos últimos 27 anos mostra que, após o auge relativo alcançado no segundo semestre de 1994, seus níveis caíram para um dos mais baixos patamares do período. Trata-se de um movimento esperado por várias razões.



Excetuando-se o longo período de preços ascendentes que vigorou entre 1970 e 1975 (11 semestres de altas consecutivas nos preços constantes da terra para lavoura), a tendência dos preços registra inversão de sinal da variação a intervalos de um a seis semestres, isto é, preços que estavam subindo passam a cair — e vice-versa. Entre junho de 1993 e junho de 1994, registraram-se quatro semestres de alta dos preços; logo, era de se prever um período de queda nas cotações.

Além disso, com exceção do Plano Bresser, todos os planos de estabilização foram acompanhados de uma alta nos preços de terra que pode ser atribuída às incertezas que cercam tais planos e, portanto, ao aumento da procura por ativos sólidos. Alguns semestres adiante, voltam a cair. Ainda em termos de explicações para o movimento dos preços, através da função que a terra exerce como reserva de valor e ativo financeiro, a queda que se registra em seus preços nos três semestres mais recentes pode ter sido determinada pela manutenção de elevadas taxas de juros reais no mercado financeiro. Assim, a demanda dos especuladores teria se deslocado da terra, um ativo de pouca liquidez, para aplicações mais líquidas e rentáveis.

Pelo lado da oferta de terras para venda, a conjuntura do período, de preços de produtos agrícolas em queda e de elevado — e caro — endividamento, favoreceu a colocação de terras à venda, contribuindo ainda mais para a deterioração de seu preço.



O que foi dito com relação à venda de terras aptas à lavoura se aplica com algumas ressalvas aos demais tipos de terra.

Outro dos aspectos que salta à vista ao se analisar o comportamento dos preços de venda dos vários tipos de terra são as mudanças relativas entre os mesmos. Em 1970, as pastagens naturais eram vendidas por um preço que equivalia a 0,61 do preço da terra de lavoura. Em 1996, as pastagens só valiam 0,52 do preço das lavouras. A depreciação implícita das terras de pastagem natural pode ser atribuída tanto à redução dos preços do boi, cuja criação se torna uma opção menos interessante do que o plantio de lavouras, quanto a mudanças tecnológicas na atividade pecuária, tornando mais rentável o uso de pastagens cultivadas (e, portanto, desvalorizando as pastagens naturais).

Maior desvalorização relativa registraram as terras de mata. Se, de um lado, o desmatamento progressivo tornou este tipo de terras mais escasso — o que deveria tê-las tornado mais caras, por outro lado a vigilância dos ambientalistas quanto a novos desmatamentos deve contribuir para reduzir o interesse dos compradores.

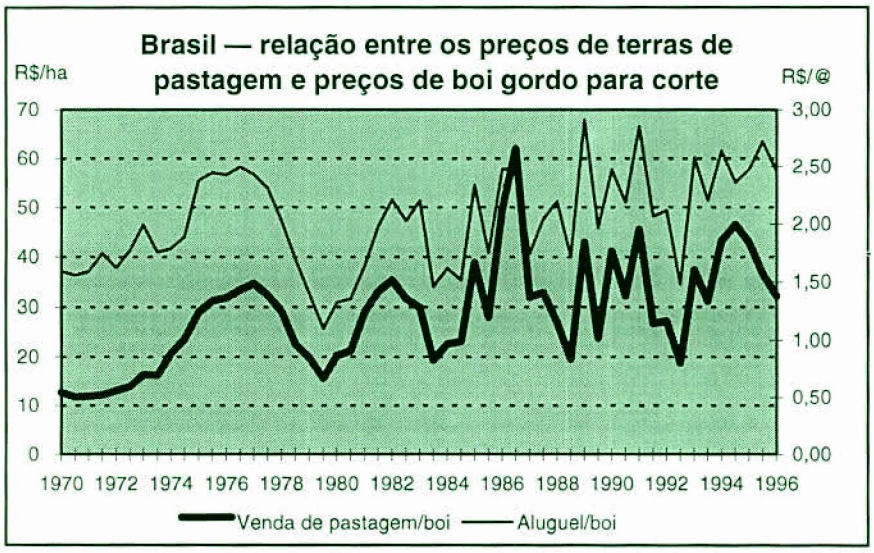
Voltando ao preço das terras para pastagem, é interessante observar que estas se mantêm em estreita correlação com os preços do boi gordo. Na verdade essa associação não é de estranhar uma vez que a pastagem não tem uso alternativo, exceto se forem feitos investimentos para convertê-la em área de lavouras (correção do solo e adubação). Já as áreas de lavoura comportam vários cultivos alternativos, ou até mesmo pastagens cultivadas.

Como os preços do boi gordo têm-se reduzido ao longo do tempo, os preços das pastagens acompanharam esse desempenho, embora a queda não tenha se dado no mesmo ritmo. Em junho de 1970, 13 arrobas de boi gordo compravam 1ha de terra de pastagem. Em junho de 1996, o mesmo hectare custava 32 arrobas de boi gordo.

O mesmo se observa em relação ao aluguel de terras com pastagem. Se em 1970 era possível pagar o aluguel de um hectare de pastagens/ano com a venda de 1,6 arroba de boi gordo, em 1996 eram necessárias 2,5 arrobas. Resumindo, os preços da terra e do boi gordo caíram, mas a queda da cotação do animal foi bem maior.

Regionalmente, os preços da terra seguiram em geral a mesma tendência, embora se possam notar, no período mais recente pelo menos, algumas peculiaridades.

Em linhas gerais as terras mais valorizadas em todo o país são as de lavouras, seguidas pelas pastagens naturais, campos e matas. Para qualquer tipo de terra, os preços mais altos são encontrados no Sul, vindo depois o Sudeste, Centro-Oeste, Nordeste e Norte. No caso das lavouras, contudo, verifica-se que nos anos mais recentes a terra do Sudeste tem-se valorizado em relação à do Sul. Este resultado pode ser explicado tanto pela valorização da terra paulista, onde o espaço para a agricultura se reduz em face da crescente urbanização do estado, quanto pelo fato de que muitos agricultores do Sul estão optando por migrar para o Centro-Oeste ou para a Argentina e o Uruguai, onde a terra é mais barata e, no caso dos países vizinhos, muito mais fértil, reduzindo o interesse dos compradores da região.



Brasil — preços de terra (em R$ de outubro de 1996/ha) — arrendamento: lavouras

	1992 1º semestre	1992 2º semestre	1993 1º semestre	1993 2º semestre	1994 1º semestre	1994 2º semestre	1995 1º semestre	1995 2º semestre	1996 1º semestre
Região Norte	36,22	38,82	145,61	81,04	58,24	76,91	63,14	47,56	38,28
Rondônia	82,49	37,91	107,48	64,45	66,68	65,75	67,65	97,27	57,01
Acre	0,00	37,81	0,00	96,95	0,00	0,00	0,00	0,00	36,01
Amazonas	59,59	0,00	49,63	87,35	99,18	106,69	67,65	0,00	0,00
Roraima	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pará	50,87	0,00	156,23	0,00	0,00	0,00	139,80	78,90	55,25
Amapá									
Tocantins	31,19	39,10	152,29	79,45	54,82	75,67	50,74	41,07	35,44
Região Nordeste	58,32	51,12	102,30	102,47	64,01	83,12	80,05	83,22	71,45
Maranhão	29,09	29,79	42,78	45,65	30,84	42,18	40,59	43,23	56,86
Piauí	18,08	38,54	56,71	52,13	35,31	88,08	49,61	64,85	49,01
Ceará	43,64	53,60	95,75	86,28	48,64	68,23	66,52	77,82	54,53
Rio Grande do Norte	34,87	17,00	38,22	65,82	49,92	58,31	100,34	101,60	89,75
Paraíba	54,06	38,87	77,46	107,53	60,32	76,91	64,26	64,85	63,69
Pernambuco	117,20	98,11	89,42	171,52	129,64	163,75	107,11	126,45	88,16
Alagoas	83,33	0,00	343,69	0,00	0,00	0,00	77,79	0,00	0,00
Sergipe	125,60	194,62	199,30	196,77	153,45	146,38	145,44	137,26	136,44
Bahia	89,69	62,97	162,68	183,32	84,75	106,69	117,26	81,06	84,41
Região Sudeste	70,38	70,34	79,62	83,98	98,00	96,76	86,81	79,98	72,08
Minas Gerais	69,83	62,85	78,28	78,71	95,49	90,56	81,18	73,49	66,94
Espírito Santo	60,53	94,03	70,44	77,54	91,12	115,37	95,83	84,30	74,93
Rio de Janeiro	90,19	124,22	102,04	125,93	118,62	138,94	127,40	124,29	111,42
São Paulo	64,98	0,00	75,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Região Sul	52,89	52,17	50,12	53,39	62,05	52,10	47,35	43,23	31,88
Paraná	124,23	84,38	125,31	113,26	113,77	116,61	103,73	87,55	92,16
Santa Catarina	67,18	67,60	137,48	110,25	92,35	94,28	82,30	115,65	66,61
Rio Grande do Sul	45,42	48,17	37,27	44,02	55,26	43,42	40,59	34,59	24,00
Região Centro-Oeste	65,40	73,92	101,16	84,63	88,31	84,36	63,14	77,82	58,53
Mato Grosso do Sul	60,81	63,41	119,94	88,13	89,95	80,64	59,76	87,55	57,24
Mato Grosso	81,73	71,66	78,80	50,68	62,61	74,43	75,54	74,58	64,93
Goiás	67,85	87,78	77,03	93,88	97,71	86,84	65,39	62,69	60,35
Distrito Federal	0,00	145,19	49,17	0,00	0,00	146,38	0,00	38,91	46,67
Brasil	61,86	63,31	80,18	75,15	79,75	76,91	66,52	65,93	53,67

Brasil — preços de terra (em R$ de outubro de 1996/ha) — arrendamento: explorações animais

	1992 1ºsemestre	1992 2º semestre	1993 1º semestre	1993 2º semestre	1994 1º semestre	1994 2º semestre	1995 1º semestre	1995 2º semestre	1996 1º semestre
Região Norte	3,16	4,08	5,26	3,85	3,74	3,80	3,66	3,69	3,26
Rondônia	2,54	2,12	4,11	2,56	3,57	4,22	3,01	2,59	2,98
Acre	1,47	3,02	4,59	3,36	1,98	1,65	3,72	0,00	2,99
Amazonas	4,98	0,00	5,95	5,62	5,46	4,84	5,02	0,00	0,00
Roraima	2,54	0,00	3,28	0,00	2,62	3,23	3,46	3,38	0,00
Pará	3,75	5,01	3,79	3,70	2,40	3,72	4,40	4,07	4,79
Amapá	0,00	2,27	0,00	0,00	0,00	0,00	5,64	5,40	
Tocantins	3,07	4,08	5,52	3,79	3,97	3,90	3,43	3,63	3,04
Região Nordeste	6,32	5,66	8,68	8,35	6,57	8,34	7,27	8,10	6,27
Maranhão	4,92	3,37	4,88	4,01	4,31	5,73	6,00	6,88	5,11
Piauí	4,92	3,23	7,12	5,99	4,15	8,80	6,25	7,89	4,08
Ceará	6,44	6,26	7,38	8,52	5,58	7,11	6,36	7,28	5,59
Rio Grande do Norte	5,85	3,73	6,27	6,88	7,58	6,91	6,91	7,98	5,48
Paraíba	5,62	5,52	9,75	8,83	4,68	7,85	6,00	6,69	6,46
Pernambuco	8,59	7,41	8,05	11,36	11,54	13,11	10,47	11,27	8,14
Alagoas	7,23	0,00	13,91	0,00	0,00	0,00	7,51	0,00	0,00
Sergipe	7,81	9,47	15,11	13,04	12,07	17,24	11,56	12,52	10,54
Bahia	6,28	8,33	14,90	10,95	6,37	9,64	8,91	8,97	8,18
Região Sudeste	6,64	5,82	7,61	7,06	7,29	7,74	7,36	6,79	6,05
Minas Gerais	6,36	5,41	7,18	6,79	7,36	7,64	7,27	6,65	6,17
Espírito Santo	4,68	5,21	5,58	5,82	7,10	7,99	6,87	6,50	5,76
Rio de Janeiro	9,15	9,14	11,29	9,36	8,85	8,51	8,19	9,53	7,04
São Paulo	0,00	0,00	0,00	0,00	6,48	0,00	0,00	6,14	5,33
Região Sul	4,36	4,52	4,80	4,60	4,57	5,66	4,18	3,77	3,29
Paraná	6,93	6,09	8,90	6,71	7,76	8,50	7,42	6,44	6,80
Santa Catarina	7,04	6,25	9,85	6,64	7,76	9,73	7,85	9,38	6,88
Rio Grande do Sul	3,94	4,26	4,08	4,26	4,07	5,11	3,63	3,15	2,72
Região Centro-Oeste	4,52	4,08	6,14	5,89	4,71	4,81	4,07	4,34	3,88
Mato Grosso do Sul	4,42	3,22	6,60	6,73	4,92	4,42	3,38	4,27	3,71
Mato Grosso	3,15	3,44	4,57	3,65	2,99	4,40	3,74	3,44	3,04
Goiás	5,35	6,06	6,32	5,48	5,11	5,99	5,57	4,84	4,47
Distrito Federal	5,27	6,43	3,28	3,45	0,00	4,65	5,83	5,13	5,07
Brasil	5,12	4,80	6,25	5,88	5,59	6,08	5,20	5,17	4,52

Brasil — preços de terra (em R$ de outubro de 1996/ha) — venda: lavouras

	1992 1º semestre	1992 2º semestre	1993 1º semestre	1993 2º semestre	1994 1º semestre	1994 2º semestre	1995 1º semestre	1995 2º semestre	1996 1º semestre
Região Norte	346,00	301,65	336,51	343,02	319,11	506,14	464,51	465,83	371,85
Rondônia	276,84	307,29	447,08	453,90	738,43	947,77	633,63	700,36	463,31
Acre	111,38	300,13	180,81	192,88	465,73	353,55	269,46		202,90
Amazonas	477,45	402,92	321,17	366,64	304,37	631,44	585,15	715,49	
Roraima	141,25		327,79				652,80		
Pará	388,79	341,46	217,39	273,56	160,17	254,31	416,03	322,08	369,79
Amapá		46,95	94,93	190,40		196,01	385,59	379,36	304,35
Tocantins	286,50	180,41	499,16	395,23	286,86	581,81	374,31	397,74	339,19
Região Nordeste	456,74	368,55	577,96	541,34	544,77	712,07	802,75	645,24	488,15
Maranhão	110,55	96,23	114,66	101,63	115,23	161,27	199,56	202,11	185,52
Piauí	71,45	60,62	137,15	105,67	105,77	157,55	146,57	146,99	162,17
Ceará	275,52	227,34	286,69	299,99	352,51	410,62	426,18	435,56	167,83
Rio Grande do Norte	348,27	189,19	258,33	342,02	314,35	583,05	646,03	689,55	524,01
Paraíba	407,30	381,10	487,20	472,11	445,66	771,62	702,40	516,62	298,14
Pernambuco	662,00	616,77	636,21	729,02	729,36	1.104,08	1.175,93	1.060,27	1.024,43
Alagoas	690,20		1.374,96				1.930,20		
Sergipe	1.423,14	1.338,18	992,46	1.225,84	1.309,51	1.776,45	2.029,42	1.784,41	1.260,77
Bahia	682,83	543,26	1.027,37	1.005,17	981,55	1.091,68	1.073,34	885,18	701,74
Região Sudeste	1.941,72	1.669,72	2.308,57	2.182,78	3.260,40	3.973,45	3.286,53	2.570,15	2.005,50
Minas Gerais	975,94	1.022,77	1.338,24	1.499,88	2.212,37	2.447,59	1.995,59	1.170,51	1.057,19
Espírito Santo	1.038,57	1.069,42	1.599,63	1.834,79	2.659,95	3.628,58	2.916,72	2.440,46	1.802,01
Rio de Janeiro	1.725,61	1.337,25	1.861,14	1.547,66	1.925,14	2.871,85	2.685,59	2.524,76	1.568,01
São Paulo	2.863,51	2.305,59	3.231,02	2.843,86	4.320,54	5.360,38	4.436,53	3.717,97	2.840,38
Região Sul	2.580,75	2.331,83	2.797,74	3.149,26	3.367,85	3.304,80	2.436,43	2.036,23	1.943,62
Paraná	2.793,95	2.454,19	3.098,00	3.743,44	4.813,06	4.705,37	3.249,32	2.344,26	2.462,11
Santa Catarina	1.683,59	1.552,29	2.034,18	1.825,75	2.484,43	2.611,34	2.364,27	2.010,30	1.821,31
Rio Grande do Sul	2.628,77	2.430,82	2.730,41	2.965,45	2.290,34	2.218,09	1.714,86	1.762,79	1.504,50
Região Centro-Oeste	1.110,79	1.166,33	1.873,10	1.596,84	1.888,91	2.224,29	1.471,33	1.072,16	921,98
Mato Grosso do Sul	1.489,46	1.960,87	2.984,06	2.016,55	2.560,02	2.766,41	1.835,49	1.384,51	1.246,38
Mato Grosso	519,02	503,23	791,81	804,72	676,24	909,32	786,96	659,29	582,80
Goiás	1.185,63	1.040,17	1.814,13	1.782,74	2.181,07	2.622,50	1.603,24	1.086,21	877,21
Distrito Federal	2.768,41	2.238,35	2.097,87	2.344,43		3.721,62	3.340,65	2.662,02	2.865,92
Brasil	1.527,75	1.384,45	1.808,82	1.863,27	2.237,33	2.493,49	1.965,15	1.596,35	1.364,56

Brasil — preços de terra (em R$ de outubro de 1996/ha) — venda: campos

	1992 1º semestre	1992 2º semestre	1993 1º semestre	1993 2º semestre	1994 1º semestre	1994 2º semestre	1995 1º semestre	1995 2º semestre	1996 1º semestre
Região Norte	104	77	186	128	114	216	154	121	106
Rondônia	175	181	258	223	313	465	262	399	206
Acre	58	110	217	75	132	93	79	0	165
Amazonas	102	78	155	110	66	99	169	199	0
Roraima	56	0	49	0	0	0	133	43	0
Pará	70	68	96	49	80	0	107	48	81
Amapá	0	23	163	111	0	46	56	50	62
Tocantins	121	75	237	155	116	208	174	142	108
Região Nordeste	209	199	291	236	258	387	363	294	253
Maranhão	52	45	91	88	83	151	186	162	106
Piauí	56	33	53	50	74	78	71	67	52
Ceará	123	112	187	166	151	210	191	200	78
Rio Grande do Norte	184	109	134	164	215	375	404	344	265
Paraíba	269	235	277	262	278	470	430	349	185
Pernambuco	318	341	401	491	365	659	622	470	399
Alagoas	498	0	800	0	0	0	1.144	0	0
Sergipe	619	554	622	559	494	913	1.025	862	706
Bahia	253	272	396	292	362	504	395	336	351
Região Sudeste	760	686	974	1.016	1.356	1.624	1.357	1.028	785
Minas Gerais	493	480	648	748	1.037	1.033	874	519	473
Espírito Santo	777	765	1.203	1.363	1.600	2.073	1.575	1.378	952
Rio de Janeiro	1.053	657	1.312	1.019	1.340	1.829	1.745	1.668	1.083
São Paulo	1.476	1.269	1.809	1.720	2.228	3.198	2.643	2.313	1.602
Região Sul	1.369	1.413	1.619	1.839	2.721	2.971	2.067	1.444	1.382
Paraná	1.599	163	1.814	2.141	3.338	3.657	2.373	1.603	1.580
Santa Catarina	860	831	1.186	1.170	1.354	1.450	1.385	1.091	944
Rio Grande do Sul	0	0	0	0	0	0	0	0	...
Região Centro-Oeste	554	568	977	770	965	1.010	671	513	401
Mato Grosso do Sul	622	901	1.486	909	1.171	1.187	838	628	526
Mato Grosso	222	216	360	325	384	428	320	256	231
Goiás	724	471	890	946	1.174	1.238	743	576	388
Distrito Federal	1.031	998	1.106	1.199	0	2.605	1.875	1.436	1.454
Brasil	525	512	769	709	920	1.084	799	608	494

Brasil — preços de terra (em R$ de outubro de 1996/ha) — venda: pastagens

	1992 1º semestre	1992 2º semestre	1993 1º semestre	1993 2º semestre	1994 1º semestre	1994 2º semestre	1995 1º semestre	1995 2º semestre	1996 1º semestre
Região Norte	252	211	473	410	267	464	400	350	288
Rondônia	277	321	464	318	567	787	459	469	334
Acre	99	221	143	176	361	256	253	0	347
Amazonas	287	232	290	298	235	324	293	453	0
Roraima	227	0	350	0	296	0	687	327	0
Pará	182	292	288	489	248	229	310	219	227
Amapá	0	94	464	250	0	225	335	369	203
Tocantins	284	173	580	396	249	550	400	394	309
Região Nordeste	332	330	535	438	450	598	532	467	362
Maranhão	110	99	221	143	155	274	294	319	214
Piauí	98	52	143	110	133	205	162	153	137
Ceará	150	153	221	170	182	241	232	263	118
Rio Grande do Norte	238	107	167	170	219	340	391	411	259
Paraíba	304	280	341	366	294	538	474	401	227
Pernambuco	497	494	529	731	675	903	853	691	629
Alagoas	731	0	1.400	0	0	0	1.426	0	0
Sergipe	980	897	935	868	879	1.348	1.515	1.182	878
Bahia	431	490	820	659	686	840	634	577	485
Região Sudeste	1.064	963	1.307	1.336	1.940	2.307	1.882	1.346	1.049
Minas Gerais	698	705	916	1.040	1.490	1.686	1.326	828	688
Espírito Santo	1.079	919	1.452	1.553	1.996	2.781	2.726	1.699	1.128
Rio de Janeiro	1.196	894	1.340	1.131	1.478	2.028	1.900	1.691	1.169
São Paulo	2.089	1.723	2.399	2.181	3.302	4.048	3.315	2.704	2.052
Região Sul	1.495	1.394	1.677	1.702	1.846	1.969	1.509	1.167	1.022
Paraná	2.007	1.837	2.244	2.446	3.425	3.810	2.515	1.669	1.710
Santa Catarina	1.040	932	1.409	1.210	1.487	1.796	1.658	1.420	1.145
Rio Grande do Sul	1.367	1.297	1.491	1.486	1.258	1.237	1.063	911	713
Região Centro-Oeste	787	929	1.471	1.185	1.463	1.603	1.079	862	645
Mato Grosso do Sul	954	1.385	2.072	1.339	1.856	1.830	1.196	894	751
Mato Grosso	406	379	592	563	539	758	647	536	466
Goiás	884	845	1.479	1.476	1.726	1.975	1.264	1.060	657
Distrito Federal	1.554	1.588	1.567	1.526	0	2.946	2.157	1.930	1.556
Brasil	796	806	1.163	1.064	1.305	1.516	1.151	890	704

Brasil — preços de terra (em R$ de outubro de 1996/ha) — venda: matas

	1992 1º semestre	1992 2º semestre	1993 1º semestre	1993 2º semestre	1994 1º semestre	1994 2º semestre	1995 1º semestre	1995 2º semestre	1996 1º semestre
Região Norte	118	129	167	145	134	187	152	153	149
Rondônia	164	191	337	219	292	466	272	344	212
Acre	39	87	77	30	96	105	85	0	209
Amazonas	64	41	32	60	77	73	65	125	0
Roraima	54	0	114	0	156	170	174	49	0
Pará	143	177	149	189	122	123	136	75	92
Amapá	0	77	278	122	0	56	65	190	78
Tocantins	190	111	365	220	134	381	295	249	175
Região Nordeste	158	150	240	210	219	279	266	250	186
Maranhão	54	51	104	61	71	145	160	174	117
Piauí	33	39	68	52	62	78	67	64	81
Ceará	124	135	176	157	184	249	213	218	96
Rio Grande do Norte	160	74	102	113	183	220	254	267	142
Paraíba	187	179	213	211	168	357	330	224	145
Pernambuco	213	180	240	321	283	449	368	351	277
Alagoas	296	0	752	0	0	0	1.023	0	0
Sergipe	477	437	506	443	394	685	745	643	481
Bahia	232	233	391	345	350	373	330	323	278
Região Sudeste	1.207	1.009	1.412	1.402	1.988	1.259	1.067	734	554
Minas Gerais	540	531	713	792	1.091	1.157	985	643	517
Espírito Santo	982	603	1.067	1.331	1.759	2.352	1.839	1.390	730
Rio de Janeiro	1.018	638	1.037	1.485	1.221	1.490	1.363	1.326	900
São Paulo	3.303	1.101	3.663	3.235	4.884	0	0	0	...
Região Sul	957	996	1.373	1.388	1.729	1.920	1.519	1.329	1.151
Paraná	1.133	931	1.329	1.346	1.904	2.044	1.532	1.325	1.202
Santa Catarina	1.061	1.091	1.436	1.450	1.474	1.740	1.497	1.336	1.078
Rio Grande do Sul									
Região Centro-Oeste	417	514	709	605	697	868	596	476	372
Mato Grosso do Sul	735	1.299	1.557	966	1.426	1.600	1.008	698	572
Mato Grosso	227	217	312	302	296	455	364	296	269
Goiás	724	600	1.126	1.341	1.318	1.515	948	887	504
Distrito Federal	2.712	504	1.967	1.329	0	2.047	2.443	1.891	1.217
Brasil	393	385	533	496	606	579	453	392	319

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.
Elaboração: Centro de Estudos Agrícolas — IBRE/FGV.

MARIA JOSÉ CYHLAR MONTEIRO