MARIA JOSÉ C. MONTEIRO

Refletindo o mercado

As perspectivas favoráveis do mercado da soja para a safra de 1998 incentivaram aquisições de terra para expansão de seu plantio, e os negócios de terra refletiram este panorama e contrabalançaram a conjuntura adversa para terras destinadas a outras lavouras, notadamente o arroz.

Já se sabe que após o Plano Real os preços de terra entraram em uma trajetória de queda acentuada. Afora os prejuízos que essa situação trouxe para os produtores rurais – que viram reduzido seu patrimônio e as garantias que tinham a oferecer aos bancos – e as vantagens para aqueles que desejavam comprar terra, a questão que se coloca é quanto ao momento em que seria atingido o fundo do poço.

Na edição de dezembro de 1997 *Agroanalysis* dizia-se que os preços da terra estavam se aproximando do patamar vigente em fins dos anos 60, quando a inflação estava relativamente baixa. Como, por outro lado, nessa época o crédito rural ainda não atingira proporções capazes de alterar as decisões dos produtores rurais, aventou-se a hipótese de que aqueles preços de terra refletiriam um valor decorrente da qualidade de terra enquanto ativo produtivo e não de suas funções como ativo especulativo (dado pela possibilidade de se fazer arbitragem entre as taxas de juros subsidiadas do crédito rural e as oferecidas pelo mercado de aplicações bancárias) ou de reserva de valor (nos períodos de incerteza detonados pelos sucessivos planos de estabilização de finais dos anos 80).

A ser correta a previsão, os preços de terra teriam alcançado o ponto a partir do qual variações de seus patamares seriam determinados por influências conjunturais mais ligadas ao mercado de produtos agrícolas.

Os números da pesquisa realizada em fins de dezembro do ano passado e divulgados recentemente parecem confirmar a hipótese. Na média do Brasil, os preços de venda de terras para lavoura variaram de -0,26% em relação ao semestre anterior e os das pastagens de -6,50%. Os preços de venda de campos variaram, no mesmo período, de -4% e os de matas de -3%. Observa-se assim que as terras de lavouras, que oferecem as melhores oportunidades em termos produtivos, mantiveram seu preço quase estável em relação ao semestre anterior, enquanto os demais tipos de terra continuaram declinando, embora com menos intensidade do que nos semestres anteriores.

Os preços de terra para lavoura variaram de -0,3% entre junho e dezembro de 1997. Esse resultado, contudo, foi bastante influenciado pela evolução dos preços de terra no Rio Grande do Sul, estado em que os preços da soja determinam boa parte das transações de terra. Na medida em que as perspectivas favoráveis do mercado da oleaginosa para a safra de 1998 incentivaram aquisições de terra para expansão de seu plantio, os negócios de terra refletiram este panorama e contrabalançaram a conjuntura adversa para terras destinadas a outras lavouras, notadamente o arroz.

Se, por um lado, esse resultado corrobora a hipótese de que na atual conjuntura os preços de terra são determinados pelo seu papel de ativo produtivo, por outro lado indica que o mercado de terras ainda está sujeito a um componente especulativo. Porque apesar da conjuntura favorável à soja, a aceleração dos preços da terra foi muito intensa e pode se esperar para o próximo semestre um refluxo dos níveis de preço de venda das terras de lavoura.

E-mail: mjcyhlar@fgv.br

Brasil, preços de terras em R$ de dezembro de 1997/ha – venda de lavouras

