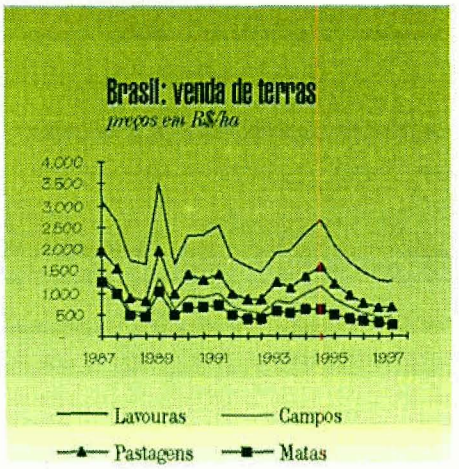
Preços da terra em queda

No primeiro semestre de 1997 os preços da terra no Brasil registraram o quinto semestre sucessivo de queda a partir do Plano Real. Será o fundo do poço?

Maria José Cyhlar Monteiro



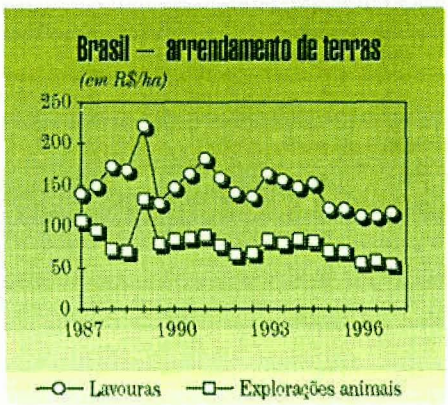
O último levantamento de preços de terra mostra que continua a tendência declinante das cotações de venda. Vários fatores explicam o fato: perda da importância de seu caráter de reserva de valor, baixos preços dos produtos agrícolas, desestimulando o interesse pela compra de terra como ativo produtivo, endividamento dos produtores rurais que os levaria a desfazer-se de parte da terra como forma de conseguir capital de giro.

A tendência perdura por cinco semestres consecutivos e levanta a questão: terão os preços de terra atingido seu piso ou continuarão caindo? Embora seja arriscado prever o futuro, é interessante observar o que nos mostra o comportamento passado dos preços da terra e o que se pode inferir daí.

O gráfico mostra a evolução dos preços de terra, para o Brasil e para as quatro categorias pesquisadas pelo CEA/IBRE/FGV desde o primeiro semestre de 1966 até o primeiro semestre de 1997. A primeira observação é que há um forte paralelismo entre a trajetória dos preços das quatro categorias de terra pesquisadas, apesar das diferenças de ritmo que esse movimento assume.

De modo geral visualizam-se quatro fases: a primeira de preços baixos e relativamente constantes (1966 a 1972), a seguinte de preços que mudam de patamar e se tornam mais instáveis (1973 a 1983), a terceira de altíssima instabilidade e a última de preços declinantes.

A primeira fase coincide com a época de inflação baixa que se seguiu à reforma econômica de Bulhões-Campos, que, dentre outras coisas, estruturou o sistema de crédito rural.



A segunda fase, cujo início coincide com o fim do *milagre econômico*, é também o momento da grande expansão do crédito rural a taxas de juros extremamente favorecidas, porque se expandia o diferencial entre estas e a inflação ascendente. A oportunidade de auferir ganhos no mercado financeiro pela aplicação do dinheiro barato do crédito rural em operações financeiras, que além de juros embutiam a correção monetária, explicaria o aumento da demanda de terra (e portanto do patamar de seus preços), de vez que a posse de terra é condição para a obtenção do crédito rural.

À medida que o tempo avança, o esgotamento dos recursos destinados ao crédito rural e a segunda crise do petróleo reduzem a demanda especulativa de terra e os preços começam a cair. Logo em seguida, o aumento das taxas de inflação e os vários *pacotes* destinados a combatê-la – Cruzado, Bresser, Verão e Collor – introduzem na economia um forte componente de instabilidade, estimulando a busca de um ativo seguro para funcionar como reserva de valor. A oscilação nas cotações de terra observadas entre 1984 e 1994 refletem essa situação.

A partir de 1995, os preços da terra entram em uma trajetória de declínio motivada não só pela perda de interesse pela terra como reserva de valor, como pelo alto endividamento de boa parte dos agricultores e pelos baixos preços dos produtos agrícolas.

A ser razoável este quadro, seria de se esperar que os preços da terra continuassem caindo até alcançar patamares próximos aos do início do período considerado. A crise das bolsas no extremo Oriente e o pacote recentemente anunciado poderão contudo modificar a situação.

Embora as trajetórias dos preços de terra segundo sua categoria sejam semelhantes, há diferença na amplitude dos seus movimentos. A terra de lavouras é sempre a mais valorizada. Seu preço máximo foi alcançado no segundo semestre de 1986, e o valor mínimo da série foi registrado no segundo semestre de 1968. A amplitude entre esses dois pontos foi de 915%. Os campos também apresentaram valores extremos no mesmo período, mas a diferença entre esses valores foi de 1.254%. As terras de pastagem e matas apresentaram o valor máximo também em dezembro de 1986, mas o valor mínimo foi registrado em junho de 1970, no primeiro caso, e em junho de 1997 no segundo. A amplitude entre esses extremos é de 800% e de 840% respectivamente.

Os preços após 1995 são ainda bem superiores aos registrados nos primeiros anos

Brasil - preço médio de arrendamentos e venda de terras em R$ de junho de 1997/unidade

	Arrendamentos						Venda de terras							
	Lavouras (ha)		Explorações animais (ha)		Estada ou engorda de animais		Lavouras		Campos		Pastagens		Matas	
	96 2º semestre	97 1º semestre	96 2º semestre	97 1º semestre	96 2º semestre	97 1º semestre	96 2º semestre	97 1º semestre	96 2º semestre	97 1º semestre	96 2º semestre	97 1º semestre	96 2º semestre	97 1º semestre
Região Norte	113	112	38	42	3,20	3,16	361	324	97	75	292	240	131	100
Rondônia	179	128	60	50	2,73	2,39	428	410	226	137	306	286	213	167
Acre	38	...	38	38	3,96	4,12	280	293	111	87	277	260	84	72
Amazonas	...	148	...	80	...	5,20	...	...	...	214	0	386	0	92
Roraima	...	...	...	...	3,50	4,67	...	...	55	47	210	246	79	73
Pará	106	...	40	...	3,89	...	364	...	85	...	308	...	126	...
Amapá	...	106	...	58	7,00	3,37	358	318	81	73	210	275	89	92
Tocantins	124	93	38	36	3,00	2,90	329	276	99	71	298	217	137	108
Regiao Nordeste	87	90	72	68	6,81	5,93	445	410	213	219	343	362	173	176
Maranhão	65	69	53	44	5,76	5,12	202	168	107	81	228	206	128	109
Piauí	55	0	72	0	5,40	0,00	176	...	66	...	169	...	70	...
Ceará	86	77	63	71	6,10	5,12	157	160	83	85	111	112	93	94
Rio Grande Norte	134	118	95	61	6,72	5,52	504	404	302	226	349	276	162	106
Paraíba		108	59	57	6,64	6,51	308	293	192	199	231	237	142	143
Pernambuco	106	105	79	93	8,69	7,86	850	618	353	307	597	438	290	234
Alagoas	163	...	118	...	9,76	0,00			628	...	834	...	410	...
Sergipe	...	131	...	118	...	8,70		1.101	0	560	0	809	0	446
Bahia	167	187	75	71	7,87	5,94	629	611	261	263	427	464	238	244
Região Sudeste	181	182	75	72	6,00	5,80	1.920	1.830	716	659	978	963	514	455
Minas Gerais	128	115	69	65	6,01	5,80	975	931	425	408	638	656	475	422
Espírito Santo	398	412	80	74	6,16	5,77	1.463	1.367	743	727	931	857	692	561
Rio de Janeiro	513	600	118	125	7,92	8,01	1.504	1.543	1.040	999	1.164	1.119	900	850
São Paulo	...	...	...	...	5,22	4,95	2.784	2.646	1.491	1.311	1.933	1.841	...	...
Região Sul	127	132	35	39	3,07	3,09	1.843	1.813	1.162	1.173	999	956	1.144	915
Paraná	173	184	98	88	5,96	5,35	2.424	2.407	1.250	1.302	1.589	1.486	1.184	887
Santa Catarina	189	192	90	98	7,24	7,04	1.916	1.737	967	888	1.139	1.037	1.085	957
Rio Grande do Sul	94	97	26	30	2,52	2,61	1.295	1.293	...	...	728	721	...	...
Regiao Centro-Oeste	91	89	62	53	3,46	3,64	931	867	397	371	663	638	370	372
Mato Grosso do Sul	100	95	64	52	3,09	3,50	1.163	1.130	516	514	770	806	626	642
Mato Grosso	75	74	60	55	2,90	2,81	646	581	196	204	463	427	241	250
Goiás	90	89	60	54	4,40	4,19	928	847	414	338	690	609	531	484
Distrito Federal	78	80	45	60	4,81	4,96	2.073	1.957	1.293	1.080	1.700	1.484	1.188	1.067
Brasil	112	116	57	54	4,36	4,29	1.300	1.261	449	428	682	669	304	268

da série, com exceção das terras de mata. As áreas de mata se reduziram bastante em todo o país entre 1966 e 1997, o que sugere movimento inverso de seus preços, isto é, que a escassez relativa das matas devesse tê-las valorizado. Entretanto, a consciência ambiental é bem maior agora do que há 30 anos, e isso deve ter contribuído para reduzir a demanda de terras de mata, de exploração econômica dificultada, resultando na queda relativa mais acentuada de seus preços.

Quanto ao arrendamento de terras, a situação é um pouco diferente. A formação dos preços está mais diretamente relacionada ao uso produtivo do fator de produção (embora a legislação do crédito rural admita a concessão a arrendatários, desde que com aval do proprietário). Ainda assim, a evolução dos preços ao longo do período pesquisado guarda certa semelhança com a evolução do preço de venda; houve mudança de patamar das cotações nos anos 70 e instabilidade decorrente da sucessão de planos de estabilização. Contudo, os arrendamentos de lavoura registraram recuperação no último semestre. Os arrendamentos apresentaram cotações mais estáveis de modo geral, variando entre os extremos 220% (lavouras) e 211% (pastagens) ao longo do período examinado.

Se no período 1966-72 o preço de compra de um hectare de terras era equivalente a nove anos de aluguel, em 1986 essa relação chegou a equivaler 30 anos. No primeiro semestre de 1997, o preço desse mesmo hectare de terras equivalia a 11 anos de aluguel.

A partir do Plano Real, a maior queda se registrou nas terras destinadas às matas (-58%), seguidas pelos campos (-56%), pastagens (-52%) e lavouras (-47%). Já o valor dos arrendamentos reduziu-se 36% no caso das pastagens e 22% no das lavouras.

Regionalmente, as maiores quedas no preço da terra foram registradas no Centro-Oeste, seguido por Sul, Sudeste, Nordeste e Norte. Isto pode em parte ser atribuído ao fato de nestes últimos anos a política agrícola (ou o pouco que dela restou) ter desfavorecido o Centro-Oeste. A maior distância dos centros de consumo e/ou exportação também desfavorece as atividades produtivas nessa região. O fato de que as menores quedas de preços tenham sido registradas no Nordeste e no Norte pode ser atribuído ao fato de nessas regiões as cotações da terra sempre foram bem inferiores às vigentes no Centro-Sul do país; no caso do Nordeste, deve ter também pesado o sucesso da produção de frutas nas áreas irrigadas e a ausência de grandes secas no período.

E-mail: mjcyhlar@fgv.br