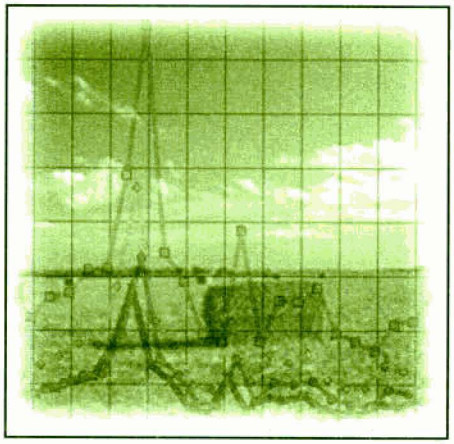
PREÇOS DE TERRA

A queda continua

Há indícios de que os preços da terra tão cedo não deverão registrar tendência ascendente. Mas junho pode virar as expectativas

MARIA JOSÉ CYHLAR MONTEIRO

O levantamento de preços de terra realizado em dezembro de 1998 confirma a tendência que vinha se manifestando a partir do Plano Real – o preço da terra continua caindo. É bem verdade que esse levantamento foi realizado antes da mudança da política cambial em janeiro deste ano, o que implica que parte dos fundamentos que estão por trás da formação dos preços da economia se alterou substancialmente. Será necessário aguardar o levantamento do próximo mês de junho para saber se a tendência se reverterá.

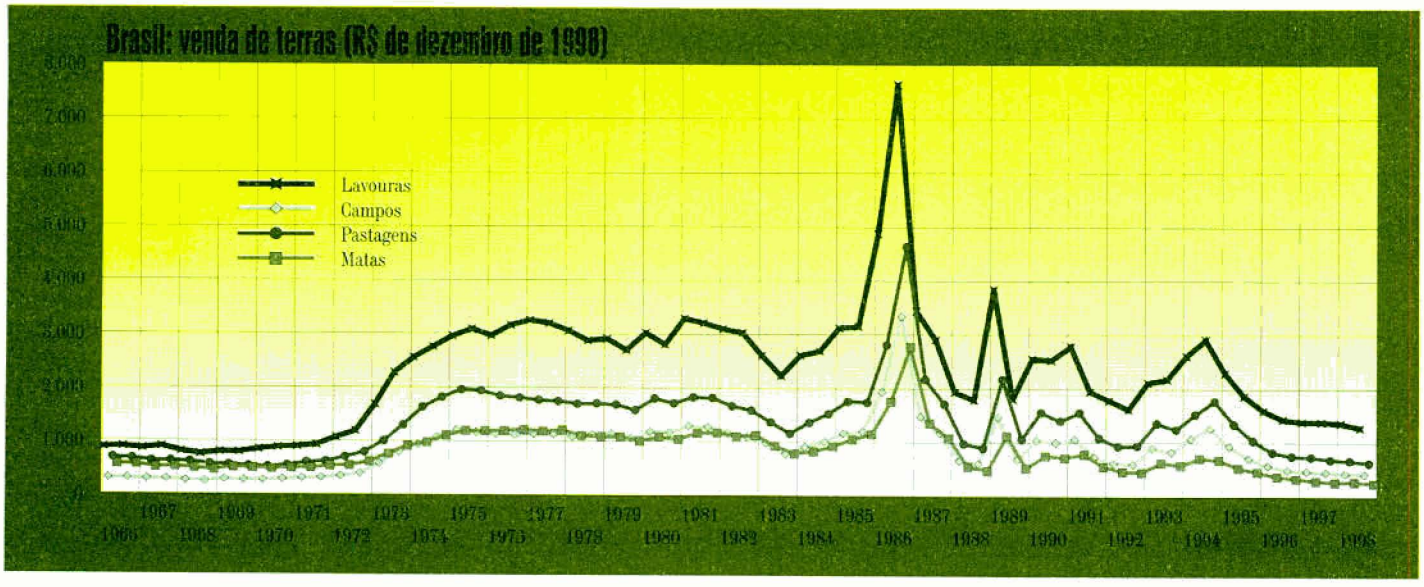


Ainda assim, e depois que o primeiro susto passou, verifica-se que o mais temido – a volta da escalada inflacionária – não aconteceu, embora ao preço de taxas de juro astronômicas, recessão e desemprego. Este fato somado a uma safra de magnitude confortável e preços internacionais declinantes permitem aventar a hipótese de que os preços da terra não deverão registrar tendência ascendente em um futuro próximo.

Outro fato que também mostra que não deverá haver grandes mudanças nos preços da terra é o fracasso noticiado dos leilões de terra para reforma agrária. Isso parece mostra que os agricultores não estão dispostos a se desfazer de seu principal ativo a qualquer preço. O patamar baixo dos preços de produtos agrícolas, por outro lado, não deve fazer aumentar a demanda de terra para uso em atividades produtivas, e os altos juros no mercado de aplicações não estimulam aquisições especulativas de terra. Mas como dizem os economistas, tudo isso são hipóteses que pressupõem *coeteris paribus*, isto é, que tudo o mais permaneça constante.

As variações dos preços para venda de terra, no Brasil como um todo, oscilaram entre -3,5% para as de campos e -9,6% para as de matas, em relação ao semestre anterior. No mesmo período, a variação dos preços de terras de lavouras e pastagens foi praticamente a mesma, -6,2% e -6,3%, respectivamente.

Observa-se que os movimentos dos preços de terra seguiram ritmos diversos, o que alterou de modo interessante a localização das terras mais caras. Antes de 1990, as terras destinadas à lavoura mais caras do Brasil se situavam no estado do Rio de Janeiro, seguido do Paraná e de São Paulo; após 1994 as terras mais caras passaram a ser encontradas em São Paulo e no Paraná, e o Rio de Janeiro caiu para o quinto lugar na classificação. Também se nota uma inversão no preço das terras do Rio Grande do Sul, que do quinto lugar no início da década caiu para o décimo no período mais recente, enquanto as terras de Mato Grosso do



Brasil: preços de terra (R$ de dezembro de 1998)

Discriminação	Venda de terras								Arrendamento					
	Lavouras		Campos		Pastagens		Matas		Lavouras		Explorações animais		Estada ou engorda de animais	
	1998 1º semestre	1998 2º semestre	1998 1º semestre	1998 2º semestre	1998 1º semestre	1998 2º semestre	1998 1º semestre	1998 2º semestre	1998 1º semestre	1998 2º semestre	1998 1º semestre	1998 2º semestre	1998 1º semestre	1998 2º semestre
Região Norte	359	354	83	84	252	225	122	109	139	124	50	50	4	4
Rondônia	440	438	141	171	284	266	179	166	114	102	53	55	3	3
Acre	404	348	129	113	283	294	105	87	...	...	...	87	5	5
Amazonas	...	...	226	272	585	558	94	90	...	111	...	89	...	5
Roraima	...	...	67	...	278	...	85	...	...	...	...	0	...	0
Pará	282	296	96	73	233	213	127	104	169	152	103	81	6	4
Amapá	254	240	107	80	116	125	65	65	...	80	...	100	7	...
Tocantins	258	256	70	75	244	216	125	127	130	115	37	38	3	3
Região Nordeste	419	424	203	189	347	319	166	173	104	116	76	78	7	8
Maranhão	200	205	89	73	261	291	144	178	74	79	54	68	5	5
Piauí	182	177	64	72	220	177	57	50	58	53	60	50	6	6
Ceará	181	166	102	100	113	125	93	119	102	111	70	60	7	8
Rio G. do Norte	373	377	237	255	237	239	146	151	133	116	61	54	7	7
Paraíba	357	328	214	183	238	220	146	136	127	116	80	84	8	9
Pernambuco	698	640	365	333	488	437	245	198	137	181	113	120	9	9
Alagoas	...	...	...	264	...	469	...	200	...	139	...	...	...	10
Sergipe	1348	1099	711	535	885	712	425	343	164	179	128	110	11	11
Bahia	605	620	234	222	435	381	225	229	251	227	89	88	7	8
Região Sudeste	1889	1831	682	662	960	910	433	417	178	170	70	69	6	6
Minas Gerais	1036	1072	431	420	632	607	390	382	122	122	66	65	6	6
Espírito Santo	1135	1133	687	652	791	756	616	450	442	445	77	73	6	6
Rio de Janeiro	1581	1525	974	936	1111	1040	889	926	522	457	104	102	7	7
São Paulo	2709	2569	1353	1313	1908	1789	...	...	...	...	...	...	6	5
Região Sul	2131	1955	1269	1170	1097	993	1150	933	137	138	44	42	4	4
Paraná	2556	2338	1427	1308	1660	1527	1290	983	176	189	97	91	6	6
Santa Catarina	1921	1718	920	864	1108	977	944	860	184	196	75	67	7	7
Rio G. do Sul	1800	1671	...	...	862	774	...	...	110	102	37	35	4	3
Região Centro-Oeste	894	877	376	365	613	581	354	310	90	86	50	50	4	4
Mato G. do Sul	1137	1039	487	466	704	632	593	485	96	93	43	46	4	4
Mato Grosso	592	553	244	199	462	395	242	208	73	65	60	49	3	3
Goiás	899	941	352	376	625	659	470	477	92	85	59	54	4	4
Distrito Federal	1842	2036	992	905	1094	1230	917	833	97	112	51	80	6	5
Brasil	1361	1278	433	418	669	627	276	250	122	123	55	54	5	5

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

Sul passam da 10ª para a sexta posição no *ranking* de terras mais caras.

Os preços da terra são o reflexo de uma série de fenômenos complexos e bastante específicos de cada momento. As conclusões sobre seu comportamento são sempre bastante incertas e devem ser encaradas com muito cuidado. Ainda assim, é tentador interpretar esse movimento como um indicativo de que mais recentemente tais preços estão sendo determinados pelo uso produtivo da terra e não por fatores como especulação financeira e perspectivas de valorização urbana.

Embora a pesquisa do CEA procure captar somente transações de terra nua para uso agrícola, os altos preços obtidos pelas terras no estado do Rio de Janeiro, por exemplo, não podem ser totalmente isolados da valorização que ocorreu à medida que vastas regiões do estado passaram a ser adquiridas para a construção de sítios de recreio e até para moradia permanente de habitantes da capital em busca de condições de vida menos estressantes. Por outro lado, a decadência da orizicultura no Rio Grande do Sul deve ter influenciado na retração dos preços da terra, ao passo que a incorporação do Mato Grosso do Sul a área de soja e algodão deve ter contribuído para sua valorização.

Quanto ao desempenho dos preços da terra arrendada em 1998, o segundo semestre do ano registrou uma ligeira recuperação de 1,3% no que se refere aos arrendamentos destinados à lavoura, enquanto os destinados à produção animal continuaram declinando. Ainda assim, quando se comparam os valores de arrendamento e de venda de terras, observa-se que entre 1994 e 1998 a retração do valor dos arrendamentos (-24,5% no caso das lavouras e –28,7% no da estada ou engorda de animais) foi menor do que a das vendas (51% no caso daquelas destinadas à lavoura e –58,9% no das pastagens) em igual período.

E-mail: mjcyhlar@fgv.br