

Para produzir, e não para especular

Investir como reserva de valor perdeu o sentido na inflação baixa

MARIA ANTONIETA DEL TEDESCO LINS
LUIZ ANTONIO PINAZZA

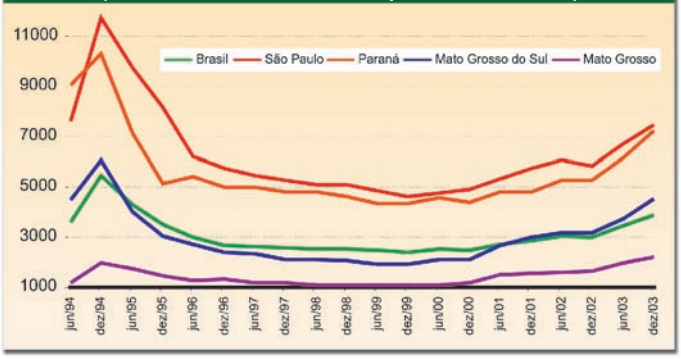
A terra é um ativo fundiário e fator de produção importante na atividade agrícola. O seu valor é variável e sofre a influência dos agregados econômicos. Pela observação de seus preços, é possível analisar e quantificar importantes movimentos conjunturais da vida econômica do País. Em 1994, quando teve início o Plano Real, o ambiente de hiperinflação dava o tom para o comportamento dos agentes econômicos. Houve situações em que a taxa de juros real da economia brasileira apresentava variações negativas. Com a credibilidade da moeda muito em baixa, a migração de recursos para ativos reais ficava estimulada. A terra, dentre outros bens, servia e funcionava como reserva de valor, e, diante da procura, tinha seus preços em patamares elevados.

Com a estabilização monetária e em um contexto de apreciação cambial e de altos juros internos, o preço dos ativos imóveis entrou em profunda queda. As exportações de tradicionais commodities agrícolas, como café, soja e carnes, dentre outras, eram penalizadas com a moeda valorizada. Os juros, por sua vez, também em alta, prejudicavam todo o setor produtivo. Foi um período de grande crise na agricultura, somente amenizada a partir das negociações das dívidas, iniciadas no final de 1996, com o PESA , securitização e o Recoop. A origem da crise vinha dos seguidos planos econômicos, que descasavam a correção dos preços agrícolas do custo dos empréstimos.

Os preços de terras no Brasil refletiram a crise. Em importantes Estados produtores, como São Paulo, Paraná, Mato Grosso do Sul e Mato Grosso, junto com a média brasileira, verificou-se, nos últimos dez anos, uma mesma tendência de variação, para cima ou para baixo. As diferenças estão mais relacionadas à intensidade da flutuação.

Quando descontados os efeitos da inflação e convertidos para o valor da moeda de dezembro de 2003, para definir uma referência real da terra, se constata uma queda profunda, no final do ano de 1994, até 'atingir o fundo do poço', em 1999; e a retomada de fôlego começou a partir de 2000. Para a terra nua (campos), a preços médios no Brasil, o valor de dezembro de 2003 ainda era inferior ao do mesmo mês de 1995. Somente agora, depois de alguns anos de bons resultados, o

Evolução do preço da terra em valores constantes - Lavouras (em reais de dezembro de 2003 por hectare - IGP-DI)



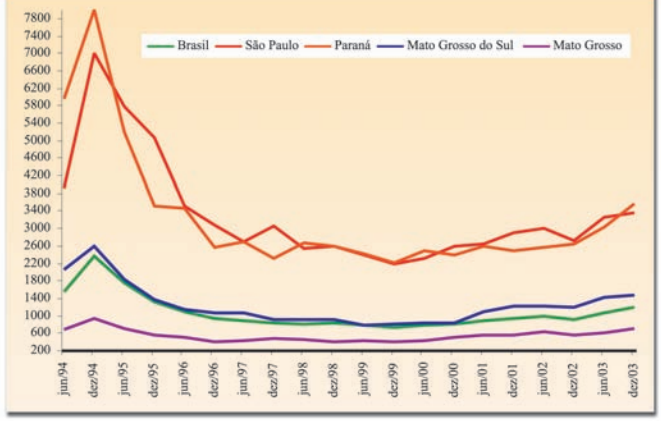
preço das terras com lavouras chega aos níveis de 1995.

Recuperação

Particularmente a partir de 2000, foi verificado um movimento de recuperação do valor das terras. Esse processo de recuperação, além de estar conjugado ao vigoroso florescimento das atividades agropecuárias e ao intenso aumento das exportações de produtos primários, mostra o efeito da adoção de um novo padrão tecnológico na estrutura produtiva. Mesmo com grande aumento da produção e da renda agrícolas, o fato de os preços das terras terem crescido em proporção relativamente menor evidencia o esforço na implantação de uma nova matriz tecnológica. Nos Estados de Mato Grosso do Sul e Mato Grosso, a despeito do arranque registrado na soja, os preços das terras ainda não voltaram aos níveis de 1994.

Quando se considera a evolução da área plantada com cereais e oleaginosas, fica constatado um aumento de 39 milhões de hectares na safra de 1993/94, para 46,6 milhões de hectares, na de 2003/04. Dessa expansão, cerca de 5,6 milhões ocorreram no último triênio. Grande parte do crescimento da produção entre as safras de 1993/94 e 2003/04 ocorreu com a área praticamente estável, mas com ganhos de produtividade. Houve uma mudança na matriz tecnológica do setor. Os investimentos para aumentar a produção foram canalizados em insumos, máquinas e equipamentos, sem grandes demandas para o fator terra. A sua procura ficou mais acentuada em anos recentes, o que promoveu sua valorização. Se prevalecer o quadro de câmbio favorável à exportação e o declínio e estabilidade das taxas de juros reais, as inversões fundiárias em terras estarão estimuladas, e seus preços, com pressões de alta.

Evolução do preço da terra em valores constantes - Campos (em reais de dezembro de 2003 por hectare -IGP-DI)



Contudo, ficou claro que investir em terras como reserva de valor perdeu o sentido. É só notar que, mesmo com a recente retomada dos preços, ainda não foram atingidos os níveis de dez anos atrás. É preciso compreender que a terra se destina a produzir para se ganhar com a produção, e não com a especulação. Por isso, é crucial saber o momento certo da compra. Apenas algumas áreas de fronteira podem ter valorização aguda com a chegada do "progresso". ■

FGV
EAESP
3pontos

EDUCAÇÃO EXECUTIVA DA FGV-EAESP. AS MELHORES OPÇÕES PARA AS MELHORES ESCOLHAS.

MPA
Mestrado Profissional em Administração
Mestrado Executivo com reconhecimento nacional e internacional, pela comunidade empresarial e pelo meio acadêmico.

OneMBA
Global MBA
MBA executivo com certificado brasileiro e internacional, desenvolvido em parceria com *The Chinese University of Hong Kong* (China), *ITESM* (México), *Rotterdam School of Management* (Holanda) e *The University of North Carolina at Chapel Hill* (EUA).

Gvpec
Cursos *in company*
Programas de Educação Executiva desenvolvidos com formato e conteúdo adequados às necessidades de cada empresa.

Direção Estratégica
Programas que oferecem ao participante um completo e atualizado panorama do mundo empresarial sob a ótica de quem tem e exerce o poder de decisão dentro de uma empresa.

Gestão Executiva
Mais de 50 cursos, com temas de vanguarda para os profissionais de alta e média gerência, que estimulam a reflexão sobre os desafios do mundo empresarial e ampliam sua rede de relacionamentos.

CEAG
Cursos de pós-graduação *lato sensu* (especialização) amplamente reconhecidos pela comunidade empresarial. Destinam-se a jovens executivos que buscam uma formação atualizada em Administração e novas conquistas em sua carreira.

Gvnext
Curso de Especialização em Negócios para Executivos
Combinando aulas presenciais com novas tecnologias, destina-se a executivos de consolidada vivência profissional. Um curso para quem precisa de flexibilidade.

50 anos FGV EAESP

Informações
cci@fgvsp.br
(11) 3281-7926 / 3281-3208