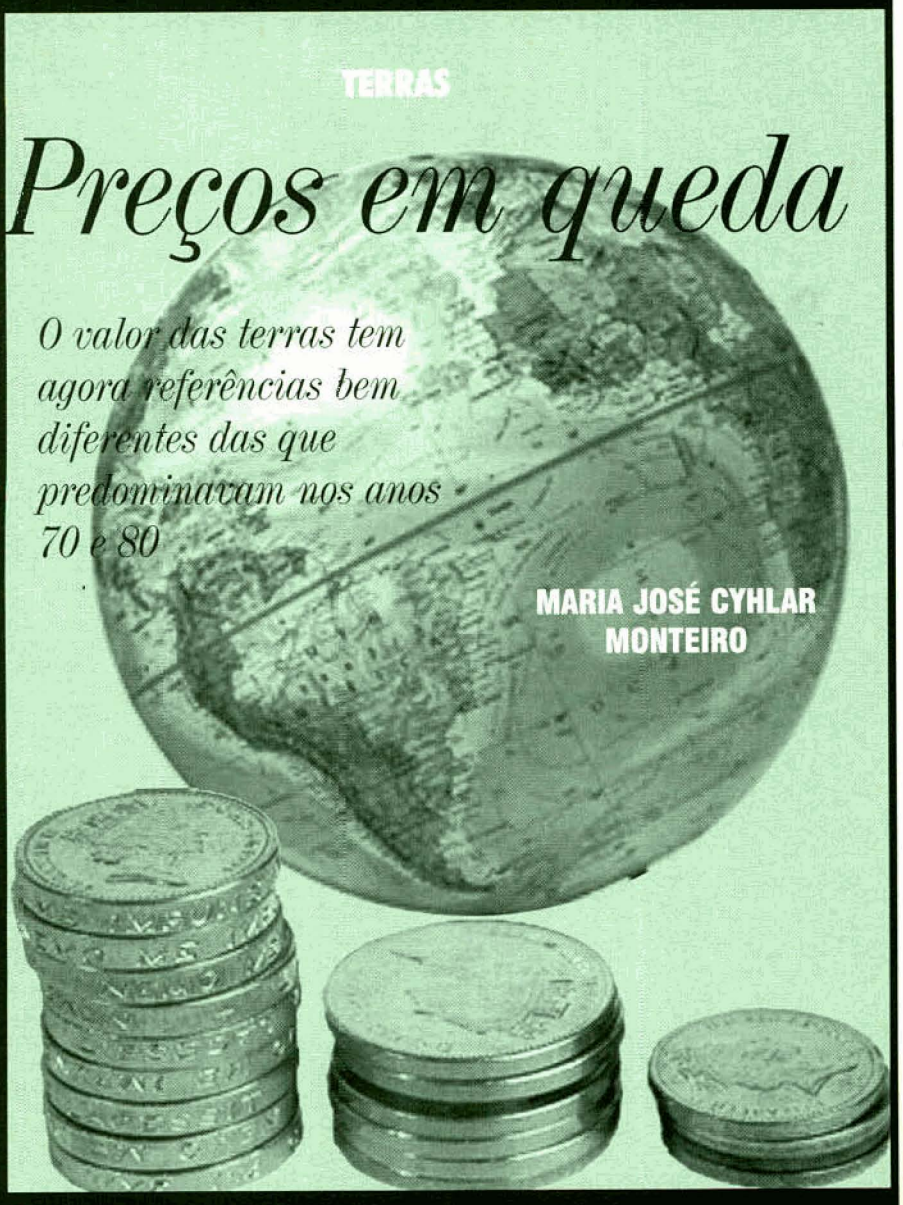
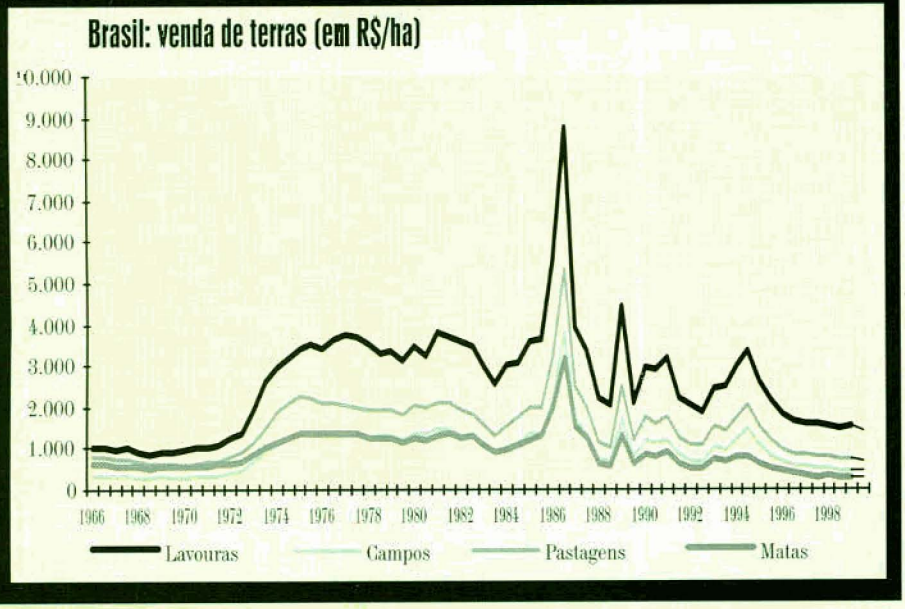
TERRAS

Preços em queda

O valor das terras tem agora referências bem diferentes das que predominavam nos anos 70 e 80

MARIA JOSÉ CYHLAR MONTEIRO





Em 1999 os preços de venda de terra registraram ligeiro aumento nominal. Descontada porém a variação do IGP-DI, a trajetória continua sendo negativa.

Valorização

Vários fatores contribuem para explicar o movimento. A estabilização da economia retirou da terra sua função de reserva de valor e contribuiu para a estagnação da demanda especulativa de terras. Por outro lado, e apesar das boas safras colhidas nos últimos anos, os produtores continuam endividados.

Assim, não se pode esperar um aumento da demanda de terra para a produção, mas pode-se concluir que a oferta – terras postas à venda – estaria sendo aquecida por agricultores que pretendem desfazer-se de terras, seja para pagar dívidas, seja para fazer capital de giro, uma vez que as condições não são propícias para recorrer ao crédito rural.

Ainda assim, quando se observa o movimento dos preços de venda das terras segundo categoria de uso (lavouras, campos, pastagens e matas), constata-se que a queda dos preços é menor nas terras de lavoura, indicando que as transações estão sendo influenciadas pelo uso produtivo – ao contrário do que ocorria nas décadas de 70 e 80, quando o fator especulativo pesava muito no mercado.

Lavouras e pastagens

Os preços de terra mais elevados foram registrados, como tradicionalmente, na região Sul. As terras mais caras são destinadas às lavouras.

As diferenças entre os preços relativos de terra segundo seu uso mostram maior desvalorização das terras de pastagens naturais relativamente às de lavouras, principalmente nas regiões Sudeste e Sul, nos últimos anos.

Isso pode ser atribuído, pelo menos em parte, a dois fatores. De um lado, a crise que tem afetado a bovinocultura ao longo da última década deve ter levado muitos pecuaristas a abandonar a atividade. Por outro lado, a mudança do sistema de produção está passando da tradicional pecuária extensiva para métodos de criação mais sofisticados tecnologicamente. Os pecuaristas modernos precisam de menos terra por cabeça de gado; usando pastagens cultivadas, podem estar necessitando de terras de melhor qualidade como aquelas tradicionalmente destinadas às lavouras.

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS

Segundo semestre de 1999 – Em reais

DISCRIMINAÇÃO	LAVOURAS HA\ANO	EXP. ANIMAL HA/ANO	ENG. EST. ANIMAIS CAB.\MÊS	LAVOURAS HA	CAMPOS HA	PASTAGENS HA	MATAS HA
Região Norte	136,32	53,34	3,81	395,19	76,44	237,18	127,49
Rondônia	125,39	58,88	2,97	518,75	202,50	321,91	201,59
Acre	...	89,55	5,18	397,19	130,32	329,37	143,85
Amazonas	126,33	90,44	7,14	754,23	218,02	503;13	121,02
Pará	156,56	68,76	4,47	297,36	64,33	207,79	102,58
Tocantins	128,01	44,68	3,34	257,70	66,68	231,80	112,27
Região Nordeste	112,34	73,96	7,93	429,56	204,93	330,05	184,56
Maranhão	74,70	59,14	5,77	241,99	92,78	232,31	160,79
Piauí	77,91	...	9,90	149,15	47,97	232,06	85,17
Ceará	90,27	64,54	7,33	207,33	97,36	127,35	125,87
Rio Grande do Norte	122,99	70,44	8,00	458,75	299,14	288,33	197,25
Paraíba	130,62	75,18	8,44	312,38	171,29	239,67	137,56
Pernambuco	168,44	83,70	8,60	643,16	339,83	483,45	201,25
Sergipe	143,53	116,43	11,26	1.094,79	471,03	714,18	363,99
Bahia	295,27	97,47	8,53	653,91	265,65	406,94	247,92
Região Sudeste	188,16	72,83	6,56	2.027,83	704,79	1.004,15	439,52
Minas Gerais	139,06	70,09	6,59	1.209,77	459,64	667,81	399,81
Espírito Santo	406,87	69,97	6,18	1.356,76	781,93	900,18	532,50
Rio de Janeiro	489,20	94,51	7,71	1.746,40	1.097,47	1.191,03	950,99
São Paulo	...	...	6,04	2.805,79	1.327,76	1.958,66	...
Região Sul	147,91	44,23	4,12	2.206,65	1.196,59	1.086,12	940,22
Paraná	204,16	96,93	5,50	2.634,75	1.337,13	1.725,45	1.009,39
Santa Catarina	201,19	76,33	6,69	1.891,78	885,12	1.048,09	839,37
Rio Grande do Sul	110,12	37,23	3,82	1.901,83	...	827,93	...
Região Centro-Oeste	96,95	57,91	4,74	1.033,39	401,40	662,70	347,37
Mato Grosso do Sul	105,41	56,02	4,74	1.164,08	493,53	715,14	540,05
Mato Grosso	81,21	51,47	3,88	653,59	241,21	462,06	238,66
Goiás	93,68	61,05	5,09	1.152,49	418,32	750,47	515,97
Distrito Federal	102,50	35,00	5,20	2.000,00	883,33	1.300,00	900,00
Brasil	130,70	58,31	5,30	1.441,96	448,40	694,65	272,11

Fontes dados primários: Empresas Estaduais de Assistência Técnica e Extensão Rural.
Instituto de Economia Agrícola (SP), Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira.
Elaboração: Centro de Estudos Agrícolas/IBRE/FGV.

Em fins de 1999, para o Brasil como um todo, um hectare de terras de lavouras valia 3,2ha de campos, 2,1 de terra de pastagens naturais e 5,3 de matas. Como parâmetro de comparação, em 1990 esses preços relativos eram de 2,5; 1,8 e 3,6ha respectivamente.

PRESERVAÇÃO DAS MATAS

A maior desvalorização do preço das terras com matas naturais está ligada a questões ambientais.

A imprensa vem noticiando desde há muito tempo o intenso desmatamento que se processa em todo o território nacional. Pelo lado da oferta de terras, a pressão deveria ser altista, já que essas terras se tornaram mais escassas.

A desvalorização leva a pensar em um reflexo da menor demanda decorrente do receio de que a atenção da sociedade e de organismos responsáveis venha a impedir a conversão de terras de mata, baratas, em terras de lavoura, mais caras, por meio do desmatamento. Mas talvez estejam faltando mecanismos de aquisição dessas terras por representantes da sociedade, como já ocorre em vários países, para criar reservas naturais preservadas.

E-mail: mjeyhlar@fgv.br

POLÍTICAS PÚBLICAS

Nova energia

A força gasta em críticas às ações de governo deve ser canalizada em uma nova energia em favor das mudanças de fundo

MAURO DE REZENDE LOPES

A abertura da economia começou em 1989. No ano seguinte, implantou-se a redução das tarifas de importação. Só que as reformas complementares a uma abertura correta – reformas do sistema financeiro, tributária, fiscal etc. –, ainda