TERRAS

ESFRIARAM OS NEGÓCIOS NO PAÍS

RAFAEL RIBEIRO DE LIMA FILHO
Zootecnista da Scot Consultoria

A ECONOMIA e a política enfraquecidas e as incertezas com relação aos preços agrícolas diminuíram os negócios com terras no País em 2015. Para 2016, a expectativa é de que os preços de terras se mantenham firmes, mas não são esperadas valorizações, em função do quadro econômico e da maior cautela do investidor.

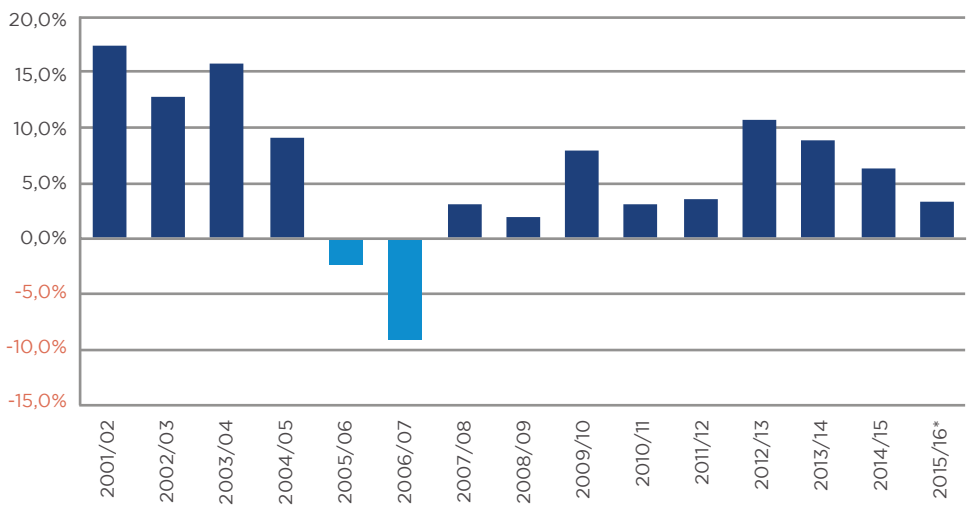
Ao longo de 2015, os compradores não se mostraram dispostos a pagar os preços vigentes, ainda elevados em função da valorização nos últimos anos. As consultas restringiram-se praticamente a áreas com alto potencial produtivo.

A falta de crédito, os juros maiores e o aumento dos custos de produção também repercutiram negativamente na expansão das lavouras em 2015/16, inclusive nas regiões de fronteiras agrícolas, como o MAPITOBA, que abrange os estados do Maranhão, do Piauí, do Tocantins e da Bahia. Como exemplo, na safra atual, a área plantada de soja, principal cultura no Brasil, teve o menor crescimento dos últimos quatro anos.

Outro fator que afastou os investidores, em particular na região Nordeste, foi o clima adverso. A estiagem das últimas safras afetou os rendimentos agrícolas, inclusive no oeste da Bahia, maior produtor de grãos da região.

Mesmo diante do clima desfavorável, há procura por propriedades com alto potencial produtivo, com tendência de valorização em médio e longo prazos. Nesses casos, o que tem limitado a alta de preços no MAPITOBA é justamente a indefinição política e econômica do País. No extremo oeste da Bahia, o hectare de terra com agricultura custa,

EVOLUÇÃO DA ÁREA PLANTADA DE SOJA NO BRASIL



* Estimativa
Fonte: Conab
Elaboração: Scot Consultoria

em média, R$ 9,1 mil, chegando a até R$ 21,0 mil, dependendo da infraestrutura e da localização.

Fatores como a proximidade da malha viária, o grau de tecnificação das propriedades, a produtividade, o solo, as culturas predominantes, as agroindústrias, os portos, o relevo, dentre outros, determinam o preço da terra.

Nas áreas de fronteiras agrícolas, tem sido comum, nos últimos anos, a aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica. Porém, a queda da atratividade de investimento do País afastou este perfil de investidor, o que prejudicou o mercado de terras na região. Com relação aos preços, apesar da baixa movimentação e dos poucos negócios concretizados, o cenário foi de manutenção das cotações de terras agrícolas na maior parte do País.

Outro indicador importante de que os negócios com terras esfriaram são os arrendamentos. Ao contrário do preço para compra e venda da terra, que não está necessariamente relacionado à conjuntura, o arrendamento absorve os reveses da economia e do mercado de *commodities*. Os contratos, normalmente, estão atrelados aos preços dos produtos agrícolas.

Com a desvalorização dos grãos – vale lembrar que apenas no segundo semestre os preços voltaram a subir em função do câmbio –, os contratos de arrendamento passaram a ser renegociados, com valores menores. No Mato Grosso, na região de Nova Mutum e Lucas do Rio Verde, os negócios com arrendamentos para grãos, que giravam em

PREÇOS DE TERRAS COM AGRICULTURA NO MAPITOBA, TENDO COMO REFERÊNCIA DEZEMBRO DE 2015

R$/HA

MARANHÃO	Mínimo	Médio	Máximo
Centro maranhense (Grajaú)	2.200,00	3.100,00	4.000,00
Oeste maranhense (Imperatriz)	4.000,00	5.200,00	6.500,00
Sul maranhense (Balsas)	3.500,00	8.400,00	18.000,00
Leste maranhense	3.000,00	4.000,00	4.500,00
PIAUÍ	Mínimo	Médio	Máximo
Sul do Piauí (Bom Jesus)	4.000,00	6.100,00	8.500,00
Centro (Floriano)	3.500,00	4.400,00	5.000,00
Nordeste (Picos)	3.000,00	4.100,00	5.000,00
Oeste (Uruçuí)	4.000,00	5.500,00	8.000,00
Norte do Piauí (Baixo Parnaíba)	3.000,00	3.900,00	5.000,00
Centro-norte (Médio Parnaíba)	3.000,00	3.900,00	5.000,00
TOCANTINS	Mínimo	Médio	Máximo
Araguaína	3.500,00	6.500,00	12.000,00
Bico do Papagaio	2.500,00	3.700,00	5.400,00
Dianópolis	2.300,00	4.200,00	6.000,00
Gurupi	4.500,00	6.600,00	9.000,00
Jalapão	1.800,00	2.200,00	2.800,00
Miracema do Tocantins	2.500,00	4.700,00	8.000,00
Porto Nacional	4.000,00	7.600,00	12.000,00
Rio Formoso	4.000,00	7.300,00	10.300,00
BAHIA	Mínimo	Médio	Máximo
Extremo oeste baiano	3.000,00	9.100,00	21.000,00
Centro-norte baiano	4.200,00	7.200,00	15.000,00
Sul baiano	2.000,00	4.800,00	8.000,00
Centro-sul baiano	2.300,00	3.900,00	7.000,00
Vale do São Francisco da Bahia	1.400,00	2.200,00	4.800,00
Nordeste baiano	2.000,00	3.700,00	6.400,00

Fonte: Scot Consultoria

torno de 12 a 13 sacas de soja por hectare em 2013 e 2014, caíram para 9 ou 10 sacas por hectare em 2015.

Para 2016, o dólar valorizado, que tem impactado nos preços das principais *commodities* agrícolas, deve contribuir para dar sustentação, também, aos preços dos contratos de arrendamento. A soja valorizada no mercado brasileiro pode ser um fator de aumento da procura de terras para esta finalidade na temporada seguinte (2016/17); por outro lado, os custos de produção devem seguir em alta, atuando como fator limitante de expansão.

Com o crédito agrícola caro e escasso, ficou difícil produzir. Entretanto, em tempos de crise, a terra é sempre uma importante reserva de capital. ■

PREÇOS DE TERRAS COM AGRICULTURA EM OUTRAS IMPORTANTES REGIÕES PRODUTORAS, TENDO COMO REFERÊNCIA DEZEMBRO DE 2015

R$/HA

GOIÁS	Mínimo	Médio	Máximo
Centro de Goiás (Anápolis)	10.000,00	16.200,00	24.000,00
Leste goiano (Cristalina)	6.000,00	15.900,00	25.000,00
Noroeste goiano (São Miguel do Araguaia)	7.000,00	10.600,00	15.000,00
Norte goiano (Porangatu)	4.500,00	8.100,00	12.400,00
Sudeste goiano (Catalão)	10.000,00	23.900,00	35.000,00
Sul de Goiás (Rio Verde)	8.000,00	17.000,00	31.500,00
MATO GROSSO	Mínimo	Médio	Máximo
Centro-sul	4.000,00	10.200,00	15.000,00
Canarana	6.000,00	8.000,00	10.000,00
Central	8.400,00	18.300,00	30.000,00
Sudeste	6.000,00	14.200,00	25.000,00
Sudoeste	7.000,00	12.800,00	20.000,00
Extremo norte	6.000,00	8.100,00	12.000,00
Norte Araguaia	5.500,00	6.800,00	8.000,00
Médio Araguaia	4.000,00	7.500,00	12.000,00
MATO GROSSO DO SUL	Mínimo	Médio	Máximo
Aquidauana	1.000,00	5.600,00	10.000,00
Bodoquena	2.500,00	6.400,00	10.000,00
Chapadão do Sul	4.000,00	6.600,00	12.000,00
Campo Grande	5.000,00	8.600,00	15.000,00
Corumbá	800,00	1.700,00	4.500,00
Coxim	3.000,00	5.500,00	12.000,00
Dourados	5.000,00	9.600,00	14.700,00
Naviraí	5.000,00	8.600,00	14.500,00
Nova Andradina	5.000,00	8.200,00	14.500,00
Três Lagoas	5.000,00	7.400,00	12.000,00
PARANÁ	Mínimo	Médio	Máximo
Centro-ocidental (Campo Mourão)	7.000,00	12.800,00	19.800,00
Centro-oriental (Ponta Grossa)	7.200,00	11.900,00	21.000,00
Centro-sul (Guarapuava)	6.200,00	11.100,00	23.500,00
Noroeste (Umuarama/Paranavaí)	8.300,00	17.800,00	28.900,00
Norte Central (Londrina)	8.500,00	13.400,00	22.500,00
Oeste (Cascavel)	8.500,00	15.300,00	20.700,00
Sudeste (Prudentópolis)	5.500,00	8.000,00	12.400,00
Sudoeste (Francisco Beltrão)	7.100,00	9.500,00	12.500,00

Fonte: Scot Consultoria