MERCADO DE TERRAS

MAIOR PROCURA, MAS POUCOS NEGÓCIOS

RAFAEL RIBEIRO DE LIMA FILHO
BRENO DE LIMA
FELIPPE REIS
Zootecnistas da Scot Consultoria

DEPOIS DE quase três anos de preços praticamente andando de lado e com baixa liquidez, o mercado de terras ameaça esboçar uma reação. Por enquanto, predominam especulações, sem haver concretização dos negócios realizados. De qualquer forma, a maior procura por terras indica uma melhora do ânimo dos compradores, com mudança no quadro conjuntural.

A forte valorização da soja no mercado brasileiro em 2018 – em função da alta do dólar –, o aumento das exportações para a China e as expectativas melhores para a economia nacional trouxeram entusiasmo e aumento das consultas para a compra ou o arrendamento de terras na agricultura.



SHUTTERSTOCK

Em alguns estados, como é o caso de Tocantins, Bahia, Espírito Santo e Pará, as notícias de investimento em infraestrutura alavancam a procura por terras. As reformas e as melhorias nas estradas e nas ferrovias estimulam e valorizam as terras para a agricultura e a pecuária.

Por outro lado, os investidores ainda estão receosos quanto ao rumo dos negócios no País. Ou seja, se, por um lado, as especulações aumentaram; por outro lado, o volume de negócios concretizados ainda deixa a desejar.

A precificação das terras decorre de diversos fatores mais genéricos, tais como a proximidade da malha viária, o grau de tecnificação das propriedades, a produtividade da região, as culturas predominantes, as agroindústrias, os portos, o relevo e o solo, dentre outros. Já a determinação do valor negociável de um imóvel rural leva em conta caraterísticas específicas de cada propriedade e, normalmente, é realizada por um avaliador.

No caso das áreas arrendadas para a produção de grãos, em regiões onde a agricultura está consolidada, o aluguel gira em torno do valor de 12 sacas de soja por hectare. Esse número pode chegar à faixa de 15 a 17 sacas por hectare em áreas com melhores infraestrutura e fertilidade do solo.

Para terras de pastagem no Brasil Central, por exemplo, as referências de preços de arrendamento variam entre R$ 25,00 e R$ 30,00 por cabeça bovina, porém a procura é menor quando em comparação a terras para agricultura.

As próprias variações nos preços pedidos pelas terras de pastagem colocadas à venda foram menores quando comparadas às altas observadas nos pedidos por terras de agricultura. Isso considerando que, em muitos casos, houve estabilidade nas áreas de pastagem em comparação ao levantamento de novembro de 2018.

EXPECTATIVAS

A expectativa é de uma maior movimentação no mercado de terras neste ano, porém de mais procuras e consultas do que negócios efetivados. Acompanhar o ritmo das políticas de reformas implementadas no País e o desenrolar da produção nacional na safra 2018/19 é um ponto fundamental, pois tais temas podem impactar o mercado de terras nos próximos meses.

Um item importante é a queda no preço da soja em 2019. Trata-se de um cenário diferente do de 2018. Essa situação pode impactar o mercado de terras. O estado de ânimo do investidor pode diminuir. Afinal, esse grão é o carro-chefe da agricultura brasileira e balizador dos preços de terras agrícolas, que, em muitos casos, são, inclusive, negociadas em sacas de soja.

Para 2020 em diante, espera-se uma maior consolidação de negócios com terras no País, mas isso dependerá do grau de recuperação da nossa economia. ■

PREÇOS MÉDIOS DAS TERRAS COM PASTAGEM E AGRICULTURA POR ESTADO
(R$/HECTARE)

REGIÕES/ESTADOS	2018*		2019**		Variação 2019/2018 (%)	
	Pastagem	Agricultura	Pastagem	Agricultura	Pastagem	Agricultura
NORDESTE						
Bahia	3.684	5.634	3.700	5.684	0,43%	0,89%
Maranhão	3.040	6.375	3.060	6.450	0,66%	1,18%
Pernambuco	8.950	11.625	8.975	11.900	0,28%	2,37%
Piauí	2.140	4.800	2.150	4.867	0,47%	1,40%
NORTE						
Pará	4.034	5.150	4.083	5.317	1,21%	3,24%
Rondônia	4.450	5.663	4.525	5.800	1,69%	2,43%
Tocantins	4.588	6.250	4.663	6.325	1,63%	1,20%
CENTRO-OESTE						
Goiás	9.967	17.484	10.033	17.550	0,67%	0,38%
Mato Grosso	5.100	12.275	5.175	12.663	1,47%	3,16%
Mato Grosso do Sul	7.640	19.225	7.670	19.363	0,39%	0,72%
SUDESTE						
Espírito Santo	11.100	14.660	11.160	14.740	0,54%	0,55%
Minas Gerais	8.217	12.925	8.242	12.975	0,30%	0,39%
Rio de Janeiro	10.260	12.600	10.260	12.640	0,00%	0,32%
São Paulo	21.046	28.993	21.154	29.320	0,51%	1,13%
SUL						
Paraná	12.640	28.440	12.810	28.980	1,34%	1,90%
Rio Grande do Sul	8.630	22.057	8.686	22.115	0,65%	0,26%
Santa Catarina	14.400	31.560	14.540	31.780	0,97%	0,70%

*Referência: novembro de 2018
**Referência: fevereiro de 2019
Fonte: Scot Consultoria