PROCURA E PREÇOS EM ALTA NAS TERRAS

RAFAEL RIBEIRO DE LIMA FILHO[1], EDUARDO SECCARECIO[2]

O mercado de terras começou o ano com bastante especulação e aumento da procura. Mesmo com poucos negócios concretizados, os preços pedidos pelos vendedores subiram em todas as regiões pesquisadas pela Scot Consultoria.

OS BONS patamares de preços e os resultados positivos para as principais *commodities* agrícolas, junto às expectativas favoráveis para os próximos anos, tendem a manter firmes os preços das terras para agricultura e pastagem no Brasil. Para o médio e o longo prazos, a expectativa é de uma boa movimentação no mercado de terras no País, com muitas consultas, mas com negócios concretizados em ritmo menor. A procura deverá ser maior nas regiões de fronteira agrícola, onde as cotações são menores e há maior oferta de áreas comparativamente a regiões de agricultura e pecuária consolidadas. Em ambos os casos, a busca por áreas para arrendamento deverá seguir aquecida.

Alguns pontos, no entanto, merecem atenção e corroboram com as estimativas de uma menor liquidez nesse mercado. O primeiro é o aumento na taxa básica de juros no Brasil (Selic), com uma projeção de 6,5% ao final deste ano, segundo o boletim Focus divulgado pelo Banco Central do Brasil (BCB) em 18 de junho último. Para uma comparação, a taxa Selic estava em 2,0% a.a. no final de 2020. Com a reversão desse processo e o aumento na taxa de juros, parte dos investimentos que poderiam ser realizados em ativos imobilizados pode migrar para outras opções financeiras.

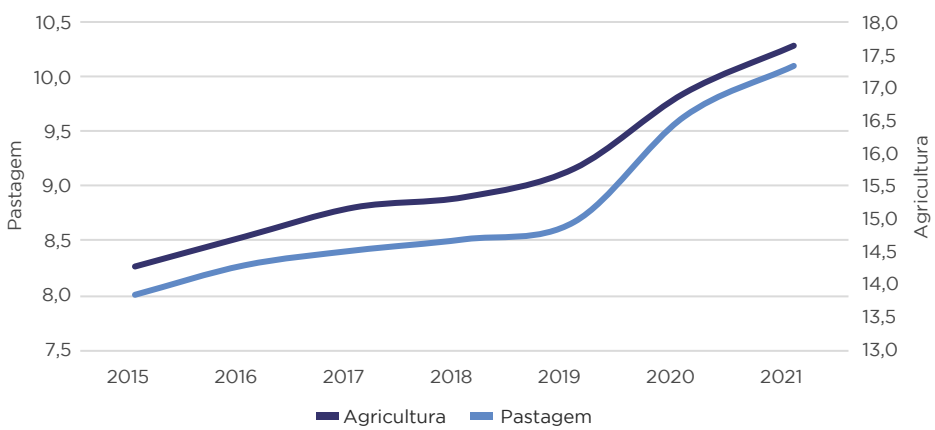
O segundo ponto de atenção é a redução do ritmo de valorização das cotações das *commodities* agrícolas esperada para a próxima temporada, depois das fortes altas em 2019, em 2020 e nos primeiros meses deste ano.

Por fim, é preciso considerar, também, o atual patamar dos preços pedidos pelos vendedores, que acaba limitando os negócios com terras.

ENTENDIMENTO DO MERCADO

O cenário positivo e a boa rentabilidade para a agropecuária de maneira geral, devido às altas nas cotações das *commodities* agrícolas nas últimas safras, estimularam a procura por terras para a expansão da produção. Inclusive, essas consultas vieram, também, de agentes de outros setores atraídos pela forte valorização registrada em mercados como os de soja, milho, boi gordo, entre outros.

BRASIL: EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS PARA AGRICULTURA E PASTAGEM
(R$/HECTARE)



Fonte: Scot Consultoria

O aumento na destinação de terras para agricultura também tem sido um fator adicional na valorização das terras para pastagem, visto que estas competem por áreas já abertas e com bom potencial produtivo.

Além disso, a taxa básica de juros baixa até o final de 2020 (2,0% a.a.) e a instabilidade política e econômica fizeram com que aumentasse a busca por ativos reais nos últimos anos – entre eles, terras.

Com a cotação do dólar no intervalo entre R$ 5,00 e R$ 5,80 ao longo do primeiro semestre deste ano, junto ao bom desempenho produtivo do País, o mercado de terras teve a sua atratividade aumentada, inclusive em relação ao capital estrangeiro. Isso acontece mesmo com o fato de a temática do investimento estrangeiro em terras no Brasil ainda estar em discussão, limitando o acesso a esse capital.

No arrendamento, a procura por terras também aumentou, principalmente no Cerrado, em regiões com aptidão agrícola.

PREÇOS MÉDIOS DAS TERRAS COM PASTAGEM E AGRICULTURA EM MAIO DE 2021
(R$/HECTARE)

REGIÕES/ESTADOS	Pastagem	Agricultura
NORDESTE		
Bahia	4.450,00	6.800,00
Maranhão	3.520,00	7.625,00
Pernambuco	9.300,00	12.875,00
Piauí	2.233,33	5.216,67
NORTE		
Pará	4.583,33	6.066,67
Rondônia	5.112,50	6.612,50
Tocantins	5.187,50	7.400,00
CENTRO-OESTE		
Goiás	11.283,33	19.366,67
Mato Grosso	6.762,50	15.250,00
Mato Grosso do Sul	9.130,00	21.400,00
SUDESTE		
Espírito Santo	12.660,00	17.160,00
Minas Gerais	10.278,33	14.800,00
Rio de Janeiro	11.300,00	13.740,00
São Paulo	24.046,67	33.600,00
SUL		
Paraná	17.730,00	33.560,00
Rio Grande do Sul	10.200,00	24.728,57
Santa Catarina	14.533,33	34.450,00

Fonte: Scot Consultoria

CLASSES DE USO DA TERRA

O valor da terra no mercado varia segundo a capacidade de uso das terras, que se dividem em grupos:

- Grupo A – propícias para qualquer tipo de uso;
- Grupo B – impróprias para cultivo intensivo e que suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos, mas com restrições;
- Grupo C – impróprias para qualquer tipo de cultivo e que são utilizadas para proteção ambiental ou turismo.

AQUECIMENTO DOS MERCADOS

Em síntese, apesar da retração econômica enfrentada, tendo a pandemia como o principal agravante, o bom desempenho das *commodities* agrícolas, em conjunto a uma maior atratividade para o investimento em terras, refletiu-se em um aumento do preço de terras e dos arrendamentos para agricultura e pecuária no Brasil, majoritariamente em regiões com maior aptidão para produção agrícola.

Considerando a média dos estados pesquisados pela Scot Consultoria, os preços das terras para agricultura e pastagem subiram 7,5% e 6,6%, respectivamente, em maio último em comparação ao levantamento realizado no final de 2020. Destacamos que fatores como proximidade da malha viária, grau de tecnificação das propriedades, produtividade por região, culturas predominantes, agroindústrias, portos, relevo e solo, entre outros, precificam as terras e podem fazer variar os preços.

Com relação aos negócios fechados mais recentemente com terras no País, os preços têm ficado entre 92% e 95% do valor pedido pelos vendedores nas regiões onde a demanda está maior. Já nas regiões onde a liquidez é menor, os negócios fechados com terras têm girado entre 85% e 90% do valor pedido, em média. ■

1 Zootecnista da Scot Consultoria
2 Engenheiro-agrônomo da Scot Consultoria