OS PREÇOS DE TERRAS AGRÍCOLAS DESACELERARÃO EM 2024?

FELIPE DE LIMA JUNQUEIRA FRANCO FABBRI, ANA PAULA OLIVEIRA*

As projeções para 2024 apontam um momento mais desafiador para o mercado brasileiro de terras do que os últimos anos. Estimam-se uma menor liquidez nesse mercado e uma taxa Selic mais baixa do que o patamar atual, mas ainda longe do patamar dos aquecidos anos anteriores. Para entender o momento atual, devemos considerar a desaceleração já prenunciada em 2023 e absorver as consequências do cenário positivo transcorrido entre 2020 e 2022. Ainda que tenha um momento de oportunidades pela frente, recomendamos que o comprador de terras tenha cautela neste ano.

A PARTIR deste ano, para quem tem caixa disponível, pode ser um momento interessante e de oportunidades no mercado de terras. Como uma boa parte das áreas agrícolas é indexada em sacas de soja por hectare ou arrobas de boi, a depressão nos preços das *commodities* deverá refletir-se nos preços das terras e nas negociações daqui para frente.

A procura deverá ser maior nas regiões de fronteiras agrícolas, onde as cotações são menores e há uma maior oferta de terras, em comparação às regiões de agricultura e pecuária consolidadas, onde a busca por áreas para arrendamento deverá seguir firme.

Alguns pontos, no entanto, merecem atenção e corroboram com as estimativas de uma menor liquidez no mercado de terras. Primeiro, é preciso considerar que os atuais patamares das pedidas de preços dos vendedores acabam limitando os negócios com terras e, com os preços das *commodities* em baixa, afastam o ímpeto comprador.

Segundo, a taxa básica de juros no Brasil (Selic) apresentou uma projeção de 9,00% para o final deste ano, segundo o boletim Focus divulgado pelo Banco Central do Brasil (BCB) em 22 de fevereiro último. Essa projeção mostra-se abaixo do atual patamar (11,25% a.a.), mas bem distante do patamar visto em 2020 e 2021, quando o mercado esteve muito mais aquecido. Para uma comparação, a taxa Selic variou entre 4,25% e 2,00% em 2020. A manutenção da taxa de juros em um patamar ainda elevado pode continuar atraindo uma parte dos investimentos em ativos imobilizados para outras opções financeiras.

Assim, enxergamos 2024 como um ano mais desafiador para o mercado de terras brasileiro do que foram os últimos anos.

Embora haja um cenário de melhores preços das terras para 2024, há alguns alertas: os atuais patamares de pedidas de preços dos vendedores podem afetar o ímpeto comprador; e a taxa Selic ainda relativamente alta pode fazer os investimentos migrarem dos ativos imobilizados para outras opções.

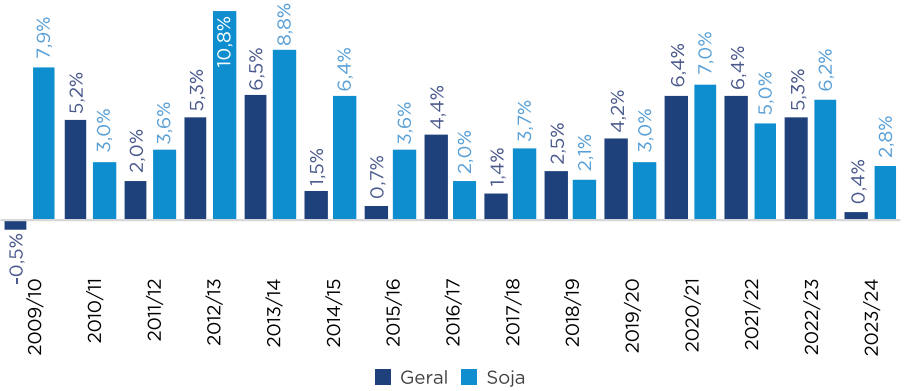
CENÁRIO DE 2023: COMO CHEGAMOS AONDE ESTAMOS

Acreditamos que 2023 tenha sido o último ano de avanços expressivos nos preços de terras no Brasil, após a alta dos preços das *commodities* a partir de 2019/20. Apesar do aumento no preço das terras agrícolas ao longo do último ano, houve um cenário de aumento das pedidas pelos vendedores e uma liquidez ainda menor com relação aos negócios realizados.

As margens apertadas aos produtores dos principais mercados agrícolas no Brasil (soja + milho e pecuária) entre as safras 2022/23 e 2023/24 inibiram o ímpeto comprador, principalmente quanto à expansão de áreas. Isso fica evidente ao observarmos que a

GRÁFICO 1 – BRASIL: VARIAÇÃO DA ÁREA DE LAVOURAS TOTAL E DA ÁREA COM SOJA (%)

Fica evidente a retração do ímpeto comprador quanto à expansão de áreas ao observarmos que a safra 2023/24 teve uma das menores variações em área total e área cultivada com soja das últimas safras.



Fonte: Conab; elaboração: Scot Consultoria

expansão de áreas para a produção agrícola no País durante a safra 2023/24 teve uma das menores variações registradas recentemente (*vide* Gráfico 1).

Além do menor retorno financeiro advindo do campo, que tirou o pé dos investimentos no setor, outro fator que colaborou com a menor liquidez foi o estado da Selic, que – apesar dos cortes realizados pelo BCB ao longo de 2023 – não resultou em melhores condições de crédito para o agricultor.

VOLTANDO A 2020-2022: ANÁLISE DOS ANTECEDENTES

Retomando o ponto sobre um mercado de terras mais aquecido em anos anteriores, é preciso observar que esse mercado tem estado firme desde 2021. O quadro positivo para a agropecuária de maneira geral, com as altas nas cotações das *commodities* agrícolas, estimulou a procura por terras para a expansão da produção. Essas consultas também vieram, inclusive, de agentes de outros setores, diante das fortes valorizações registradas nos mercados de soja, milho, boi gordo, entre outros.

O aumento na destinação de terras para agricultura também foi um fator adicional na valorização das terras com pastagem, visto que estas competem por áreas já abertas e com bom potencial produtivo. Além disso, a taxa Selic baixa até o final de 2020 e a instabilidade política e econômica fizeram com que aumentasse a procura por ativos reais, entre os quais as terras.

Durante esse período, houve muita especulação e, mesmo que com poucos negócios concretizados, as pedidas de preços dos vendedores subiram em todas as regiões pesquisadas pela Scot Consultoria desde então.

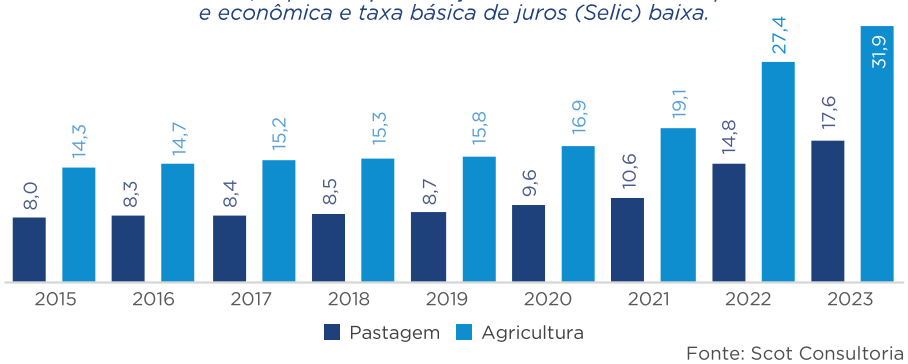
No período, a procura por terras para arrendamento também aumentou, principalmente em regiões com aptidão agrícola. Nesse sentido, é possível observar, no Gráfico 2, a evolução dos preços médios de terras para agricultura e pastagem no Brasil no decorrer dos últimos anos.

Considerando a média de preços dos estados pesquisados pela Scot Consultoria, os preços das terras para agricultura e pastagem, em dezembro de 2023, subiram, respectivamente, 16,3% (R$ 4,47 mil por hectare) e 19,6% (R$ 2,88 mil por hectare) em comparação ao levantamento realizado no final de 2022. Para observar em mais detalhes os preços médios das terras para agricultura e pastagem por estado, *vide* a tabela.

Destacamos que fatores como a proximidade da malha viária, o grau de tecnificação das propriedades, a produtividade por região, as culturas predominantes, as agroindústrias, os portos, o relevo e o solo, entre outros, precificam as terras e podem influenciar os preços. ■

GRÁFICO 2 – BRASIL: EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS PARA AGRICULTURA E PASTAGEM (R$ POR HECTARE)

Notável é a subida dos preços médios de terras no período de 2020 a 2024, explicada pela conjuntura de instabilidade política e econômica e taxa básica de juros (Selic) baixa.



Fonte: Scot Consultoria

PREÇOS MÉDIOS DAS TERRAS COM PASTAGEM E AGRICULTURA POR ESTADO EM DEZEMBRO DE 2023 (R$ POR HECTARE)

Na média dos estados em questão, os preços das terras para agricultura e pastagem subiram, respectivamente, 16,3% e 19,6% em dezembro de 2023 em relação ao final de 2022.

REGIÕES/ESTADOS	Pastagem	Agricultura
NORDESTE		
Bahia	7.333,33	14.650,00
Maranhão	9.640,00	22.925,00
Pernambuco	11.325,00	18.500,00
Piauí	6.516,67	12.833,33
NORTE		
Pará	8.166,67	13.766,67
Rondônia	17.362,50	22.725,00
Tocantins	8.987,50	14.450,00
CENTRO-OESTE		
Goiás	23.833,33	48.400,00
Mato Grosso	15.500,00	36.875,00
Mato Grosso do Sul	16.420,00	40.430,00
SUDESTE		
Espírito Santo	24.360,00	27.880,00
Minas Gerais	15.608,33	24.008,33
Rio de Janeiro	16.420,00	21.840,00
São Paulo	44.113,33	57.346,67
SUL		
Paraná	27.710,00	58.950,00
Rio Grande do Sul	20.442,86	44.214,29
Santa Catarina	21.940,00	44.640,00

Fonte: Scot Consultoria

*Analistas de mercado da Scot Consultoria