

Investimento fundiário

Terra gera alta rentabilidade

Arnaldo Francisco de Sousa*

FALAR SOBRE investimentos em terras agrícolas no Brasil saiu do lugar-comum entre vendedores e compradores meramente rurais. O negócio está cada vez mais profissionalizado. Os empresários do campo ampliaram seu nível de sofisticação na captação de recursos, e estão transformando áreas degradadas em verdadeiros oásis produtivos. É investimento saudável e vai direto à produção. Acompanhe o relato abaixo:

O ano era 2006. Um empresário convenceu um grupo de endinheirados a apostar na terra como negócio e investimento de longo prazo cujo lastro é o próprio imóvel e suas melhorias. Em pouco tempo a empresa nacional, BrasilAgro, abriu capital na Bolsa de Valores, o chamado IPO e captou nada menos que R\$ 583 milhões na época.

De lá prá cá, a empresa adquiriu oito fazendas em regiões de alto potencial agrícola mas de baixa infraestrutura. Combinação perfeita para preços atrativos da terra.

Em 2009, um dos negócios da empresa em questão, após apenas 20 meses da compra e suas consecutivas benfeitorias, obteve 116% de rentabilidade na venda.

Que aplicação tem um rendimento desses? Nenhuma. **Agroanalysis** levantou as valorizações de várias aplicações e a maior detectada foi o Ibovespa que em 2009 (até 4 de dezembro) atingiu a fantástica cifra de 67,28%. Já o CDI alcançou 9,19%, a poupança 6,41%, e o dólar ficou negativo em 26,8% no acumulado do ano.

“Crescemos 50% ao ano. Nossos investimentos são fundamentados na visão estruturada da produção brasileira. Não

somos apenas um fundo, nosso dinheiro é investido diretamente na produção”, afirmou Julio Toledo Piza Neto, CEO da BrasilAgro.

A empresa procurou áreas de pastagens degradadas ou de agricultura desestruturada em regiões de alto potencial produtivo como Goiás, o Piauí, a Bahia, Mato Grosso e Minas Gerais para criar um trabalho de desenvolvimento sustentável social e ambiental nas fazendas e, a partir daí, produzir grãos, cana-de-açúcar, gado, reflorestamento e algodão.

A nova fronteira agrícola para tais investimentos de baixo valor de mercado e de alto potencial agrícola é a região do Brasil Central, popularmente chamada de Ma-Pi-To (confluência de três estados (Maranhão, Piauí e Tocantins).

“Essa região que tem chamado a atenção de investidores nacionais e estrangeiros começa em Balsas, no sul do Maranhão, passa por Campos Lindos, no norte do Tocantins, e pega toda a parte leste da divisa da Bahia (entre o Tocantins e Goiás), além de incluir a Chapada das Mangabeiras, no sul do Piauí”, informou Jacqueline Dettmann Bierhals, gerente de Agroenergia da AgraFNP.

De acordo com o levantamento de Bierhals, os preços nessas regiões são bastante atrativos aos capitalistas do campo. No Maranhão, por exemplo, a média é de R\$ 1.014 por hectare, sendo o mínimo de R\$ 180,00/ha (área sem infraestrutura logística e sem cobertura agrícola), e o máximo de R\$ 3.800,00/ha (terras em plena produção).

No Piauí o mínimo é de R\$ 110,00/ha indo ao máximo de R\$ 4.500,00/há. Já no

Tocantins, os preços variam de R\$ 300,00/ha a R\$ 5.500,00/ha.

Enquanto em estados, como São Paulo, com a máxima infraestrutura de apoio logístico os preços das áreas produtivas variam de, no mínimo, R\$ 1.900,00/ha, ao máximo de R\$ 23.000,00/ha, conforme dados da AgraFNP.

Ranking das principais aplicações em 2009**

Terras	116% a 334%*
Ibovespa	67,28%
Renda Fixa	7,51%
Ouro	6,96%
CDI	9,19%
CDB 30 Dias	8,04%
Poupança	6,41%
Dólar	-26,85%

* Rentabilidade dos investimentos em terras da Brasil Agro
 ** Rentabilidades anuais dos produtos disponíveis no mercado
 Fonte: Banco Central e UOL Investimentos.

Valorização da terra rural

Saindo do particular para o global, o preço médio da terra agrícola no Brasil tem se valorizado. No bimestre setembro-outubro/09, período do último levantamento, o preço médio nacional está em R\$ 4.548 por hectare, 5,04% acima dos preços de 12 meses atrás, que eram de R\$ 4.330 em nov-dez/2008.

De acordo com a AgraFNP, comparada à dos últimos 36 meses, a valorização do imóvel agrícola sobe para 43,9%. “Com uma inflação de 17,54% acumulada no período, o ganho real médio foi de 8,1%. As fronteiras agrícolas estão mais valorizadas em função da aptidão da terra para produção de grãos e biocombustíveis”, explicou Bierhals.

A valorização do preço médio do hectare nos últimos 12 meses no Centro-Oeste foi de apenas 2,9%, de 9,2% no Sul, 5,1% no Norte, 4,9% no Nordeste e 3,1% no Sudeste. Nos últimos 36 meses, o salto do preço médio no Centro-Oeste (47,4%) só perde para o do Sul (54,9%).

De acordo com Alcides Torres, diretor da Scot Consultoria, empresa que vai entrar na seara de consultoria de terras em 2010, é preciso avaliar bem o negócio nas novas

fronteiras. “Pode ser barato para comprar, mas há regiões em que não tem nada de infraestrutura como água, energia, estradas e a mão de obra especializada quase não existe. O barato pode sair caro”, alerta. A Scot assessora um grupo de investidores australianos na área de pecuária.

No outro lado da moeda, em São Paulo, de acordo com o Instituto de Economia Agrícola (IEA), entre 2003 a 2008 os preços médios saltaram de R\$ 8.200,00/ha para cerca de R\$ 13.900,00/ha, crescimento de 69,5% em cinco anos, conforme estudo estatal.

Apesar da excelente valorização das terras paulistas, um estudo feito pela consultoria Deloitte para a Brasil Agro, uma das fazendas do grupo investidor teve valorização estimada em 334%, outra 221% e outras três fazendas ficaram acima dos 150% após o tempo de dois a três anos de suas aquisições, melhor negócio do que a valorização em São Paulo.

“O mercado de terras agrícolas no Brasil está passando por uma transformação, pois a terra está deixando de ser reserva de valor para ser vista como um fator de produção”, analisou Felipe Pires de Camargo, pesquisador científico do Instituto de Economia Agrícola, órgão da Secretaria de Agricultura do Estado de São Paulo.

Para Camargo, estudo histórico da evolução dos preços mostra que São Paulo tem as terras mais valorizadas do Brasil por diversos motivos, entre os quais: “a distância dos mercados consumidores, as relações de troca entre agricultura e indústria, o processo de urbanização, o crescimento demográfico, a disponibilidade de infraestrutura, os incentivos fiscais para a penetração do capital industrial e financeiro no campo, as flutuações em mercados de outros ativos e a política econômica (estável)”, comentou.

Terra: negócio de crescer o olho do estrangeiro

“Se eu fosse um investidor rico e de longo prazo, compraria terras agrícolas no Brasil”, disse sem titubear John Mauldin, presidente da Millennium Wave Advisors, de Nova York, em recente entrevista à agência Bloomberg.

Vários eventos empresariais estão ocorrendo no mundo para atrair a atenção do investidor para a necessidade de se investir em terras no Brasil.

“Nós fizemos eventos na London School of Economics, na OPP Liffe, feira de investidores londrina, e nos últimos 50 dias fizemos apresentações do Brasil na Argentina, nos Estados Unidos e no Canadá”, informou Hélio Vasconcelos, representante do braço imobiliário da inglesa Sotheby's International Realty, que em breve pretende liderar os negócios com terras agrícolas no País, sobre a demanda aquecida. A famosa casa de leilões britânica fatura ao redor de US\$ 3 bilhões ao ano. No Brasil, há pouco mais de um ano já instalou cinco escritórios imobiliários de alto padrão com faturamento previsto de R\$ 1 bilhão em 2009 e que deve dobrar em 2010. O escritório de agronegócios funciona em Campo Grande (MS). “Temos 250 mil hectares no portfólio com exclusividade de venda dispostos em dez estados brasileiros”, declarou Vasconcelos para quem o investidor internacional está saindo do baque psicológico da crise financeira global e começa a mirar novos horizontes.

“Para os estrangeiros que procuram terras brasileiras para a produção agropecuária a visão é a de que o Brasil é promissor no agronegócio por diversos fatores que são cruciais para essa produção: clima favorável, grandes extensões de terras agriculturáveis, com boa fertilidade e água disponível, muito acima da média dos seus países de origem”, comentou Ubirajara Alves de Abreu, advogado do escritório Cerqueira Leite de São Paulo que representa um grupo norte-americano investidor na produção agrícola do País com grãos, laranja e gado.

Na opinião de Marcos Jank, presidente da União da Indústria de Cana-de-açúcar (Unica), é difícil encontrar um aspecto negativo no investimento estrangeiro em terras. “Isso porque esse investimento está claramente direcionado para a produção, muitas vezes na forma de conversão de terras improdutivas (áreas brutas ou degradadas) em áreas produtivas. Isso

significa investimento de recursos de longo prazo (ou seja, dinheiro que vem para ficar) e geração de empregos, renda e divisas”, comentou.

Jank não acredita em inflação das terras após a chegada dos estrangeiros. “Veja que o Cerrado deve ter algo como uns 30 milhões de hectares em produção agrícola (sem contar pastagens) e mais uns 20 milhões disponíveis para expansão (sem contar a conversão de áreas de pastagem). Isso resulta num total de uns 50 milhões de hectares como potencial área de interesse. Se os cerca de 20 grupos que estão buscando terras no Brasil conseguissem comprar 100 mil ha cada (o que já seria uma enormidade e bastante improvável), estaríamos falando de 2 milhões de ha, ou 4% do total disponível, o que não parece ser motivo para grandes oscilações nos preços”, explica didaticamente.

De acordo com Cesário Ramalho da Silva, presidente da Sociedade Rural Brasileira, o Brasil investe muito pouco em infraestrutura em relação à sua capacidade produtiva.

“Enquanto houver pouco investimento no interior em infraestrutura nos estados mais estruturados vai haver uma sobrevalorização”, esclarece. ■

* Assessor da presidência da SRB

Preço da terra nos principais municípios agrícolas do Brasil (R\$/ha)

Rondonópolis (MT)	1.500,00 a 2.500,00
Sinop (MT)	2.200,00 a 3.000,00
Corumbá (MS)	5.000,00 a 6.000,00
Rio Verde (GO)	7.750,00 a 8.000,00
Palmas (TO)	2.300,00 a 2.500,00
Balsas (MA)	3.120,00 a 5.050,00
Barreiras (BA)	3.400,00 a 4.680,00
Luiz Eduardo Magalhães (BA)	até 9.700,00
Ribeirão Preto (SP)	12.530,00
São José do Rio Preto (SP)	11.190,00
Bebedouro (SP)	13.840,00

Fonte: Scot Consultoria