

## Terra

# Inflação dos preços abala rentabilidade

COMO A TERRA, que representa cerca de 80% a 95% do investimento total, é o principal ativo de uma empresa agropecuária, exerce forte influência sobre a rentabilidade no campo.

A rentabilidade ilustra, em termos percentuais, o retorno financeiro da atividade em relação ao total das inversões nela realizada, por meio do seguinte cálculo:

$$\text{Rentabilidade} = \frac{\text{lucro operacional} \times 100}{\text{total investido}}$$

O lucro operacional é o resultado da receita bruta (quantidade multiplicada pelo preço) menos o custo operacional total, que é a soma dos custos fixos (que incluem as depreciações) e variáveis.

Não é segredo que o preço nominal da terra aumenta ao longo dos anos, em função de especulações e reserva de valor. Em situações pontuais pode suplantar a inflação e ter valorização real. Já os preços de *commodities* agrícolas, como na pecuária, mostram variação negativa.

Para compensar o impacto negativo da valorização real da terra e a desvalorização dos produtos sobre a rentabilidade, a atividade agropecuária precisa aumentar a escala de produção.

Por sua vez, às pressões sociais em torno do “bom uso” da terra e ambientais contra a exploração de novas áreas, acelera os processos de incorporação de tecnologia e de eliminação das ineficiências produtivas.

## Exemplos

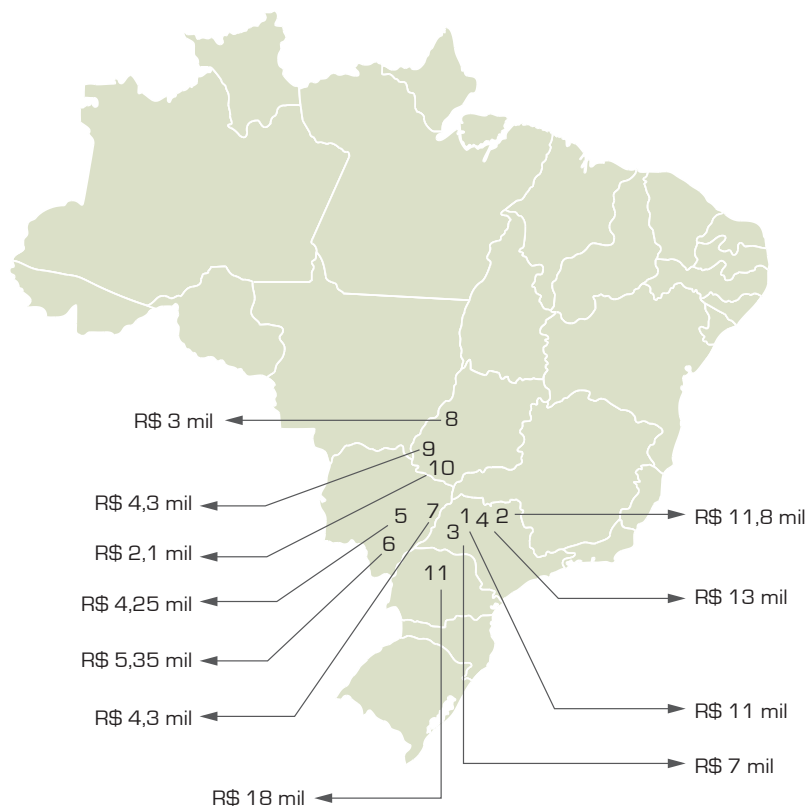
Em São Paulo, Mato Grosso do Sul e Goiás, o preço de reposição e o custo de produção

do boi gordo, em sistema de recria e engorda, com aplicação crescente de tecnologia é de aproximadamente R\$52,00/@. Ocorre uma “homogeneização” do custo de produção nos três estados.

Uma fazenda de 2.000 unidades animais, com 1,2 unidade animal por hectare, exige investimento de R\$900,00 mil, sem considerar a terra. A área é de 1,67 mil hectares. Em função da variação dos preços da terra e da receita, mantendo fixos o custo de produção e os demais investimentos, a rentabilidade da recria-engorda oscila bruscamen-

## Preços da terra por hectare

- 1: Araçatuba
- 2: Barretos
- 3: Presidente Prudente
- 4: São José do Rio Preto
- 5: Campo Grande
- 6: Dourados
- 7: Três Lagoas
- 8: Aragarças
- 9: Região Sudoeste de Goiás
- 10: Chapadão do Céu
- 11: Maringá



### Variação no preços de terra e da inflação

Região	Produto	1996	2006	Variações
Barretos	arroba de boi gordo	22,95	53,75	134,20%
	ha de pastagem	1.500,00	9.800,00	553,3%
Brasil	IGP-DI	-	-	157,59%

Fonte: FGV/IEA

### Variação do lucro e da rentabilidade da recria-engorda

Estado	Regiões	Custo operacional (R\$/@) *	Receita (R\$/@) *	Lucro operacional (R\$/ha) *	Investimento sem a terra (mil R\$) *	Investimento em terra (1,67 mil ha) (milhões R\$) *	Investimento total (milhões R\$) *	Rentabilidade *
SP	Araçatuba	52,00	57,00	180,00	900,00	18,37	19,27	1,56%
	P. Prudente	52,00	57,00	180,00	900,00	11,69	12,59	2,39%
	S. J. do Rio Preto	52,00	57,00	180,00	900,00	21,71	22,61	1,33%
MS	C. Grande	52,00	53,00	36,00	900,00	7,10	8,00	0,75%
	Dourados	52,00	54,00	72,00	900,00	8,93	9,83	1,22%
	Três Lagoas	52,00	54,00	72,00	900,00	7,30	8,20	1,47%
GO	Aragarças	52,00	55,00	108,00	900,00	5,01	5,91	3,05%
	Sudoeste	52,00	55,00	108,00	900,00	7,30	8,20	2,20%
	Chapadão do Céu	52,00	55,00	108,00	900,00	3,67	4,57	3,95%

Fonte: Scot Consultoria  
\* em junho de 2007

### Rentabilidades do arrendamento para cana de açúcar em SP para 1,67 mil ha

Região	Terra de cultura (mil R\$/ha)	Investimento total (milhões R\$) *	Arrendamento (t/ha)	Valor (R\$/tonelada)	Receita (1,67 mil ha) R\$	Rentabilidade **
Araçatuba	11,00	18,37	14,88	31,65	786.489,84	4,28%
P. Prudente	7,00	11,69	14,00	31,65	739.977,00	6,33%
S. J. Rio Preto	13,00	21,71	18,00	31,65	951.399,00	4,38%

Fonte: Scot Consultoria  
\* apenas terra \*\* receita / total investido

### Rentabilidade na produção de soja convencional na região de Maringá - PR (1 mil ha)

Preços da Terra	Investimento total	Lucro total	Rentabilidade
R\$18.000,00	18.950.000,00	R\$ 661,190,00	3,49%

Fonte: Impar Consultoria / Scot Consultoria

### Preços para alcançar a rentabilidade da poupança

Atividade	R\$/saca	R\$/@	R\$/tonelada de cana	Terra - R\$/ha
Pecuária *	-	83,35	-	1.622,00
Arrendamento cana *	-	-	60,15	6.840,00
Soja * *	46,20	-	-	7.000,00

Fonte: Scot Consultoria  
\* Para a região de São José do Rio Preto - SP \*\* Para a região de Maringá - PR

### Rentabilidade média em 2006

Atividades	Rentabilidade
Pecuária em SP	1,76%
Pecuária em MS	1,15%
Pecuária em GO	3,07%
Arrendamento de cana em SP	4,99%
Soja no PR	3,49%
Poupança * *	8,33%

Fonte: Scot Consultoria

te entre São Paulo, Mato Grosso do Sul e Paraná.

Os lucros (receita menos custo) são maiores em São Paulo, em função do preço mais alto alcançado pelo boi gordo. Mas as rentabilidades ficam próximas às registradas em Mato Grosso do Sul e abaixo das rentabilidades de Goiás, em função dos preços elevados da terra.

Já o arrendamento para a produção de cana-de-açúcar tem proporcionado rentabilidades significativamente mais altas.

Em função desse cenário, o processo de perda de espaço da pecuária para a cana é maximizado à medida que se acelera a valorização das terras de pastagem dentro de São Paulo e nas chamadas “regiões de fronteira”. O cultivo da cana-de-açúcar cresce e a pecuária migra para o norte do País.

No caso da soja no Paraná, de acordo com informações da Impar Consultoria, os custos de variáveis de produção, para produtividade de 3.400 quilos por hectare, giram em torno de R\$978,81 por hectare. Para o cálculo foi considerado o aluguel de máquinas e equipamentos.

Instalações e benfeitorias, para 1.000 hectares, somam cerca de R\$950 mil. Para esse montante, por hectare, as depreciações mensais ficam em R\$60,00 que, somadas ao custo variável, chegam a R\$1.038,81 de custo operacional. A receita, com base na cotação de R\$30,00 para cada saca de 60 quilos, é de R\$1.700,00. O lucro operacional, portanto, fica em R\$661,19.

A simulação de rentabilidade para 1.000 hectares de soja, na região de Maringá – PR, com base nos indicadores técnicos e econômicos descritos, mostram resultados interessantes.

Mesmo no arrendamento para a cana-de-açúcar, a rentabilidade de atividades agropecuárias sequer fica perto do resultado obtido por outras opções de investimento, como, por exemplo, a poupança, que é extremamente segura e conservadora.

## Conclusão

Para que a rentabilidade das atividades estudadas, pecuária (recria-engorda), arrendamento para cana-de-açúcar e soja,

alcançassem a rentabilidade da poupança, seria necessário uma reação considerável nos preços dos produtos, enquanto os preços da terra sofreriam um recuo de forma significativa.

Em síntese, a rentabilidade de atividades agropecuárias, no quadro atual de preços de terra e de *commodities* agrícolas, são relativamente baixas. E historicamente tem sido assim mesmo. Outra forma de se avaliar o retorno do investimento no campo é a valorização patrimonial.

A valorização patrimonial ocorre em ondas, não é linear como acontece no mercado financeiro.

Se o investimento em agropecuária é bom ou ruim depende, portanto, do objetivo do empresário em termos de retorno sobre o capital investido e da forma como ele avalia o negócio.

Para avaliar corretamente a rentabilidade, é preciso analisar tanto o resultado operacional como o resultado patrimonial ao longo dos anos. É bom lembrar sempre que o ganho operacional se dá sobre ativos de alta liquidez (resultado financeiro), enquanto o ganho patrimonial ocorre em ativos ainda imobilizados.

Finalmente, a grande questão agora é saber se a onda recente da valorização da terra é ou não uma bolha especulativa produzida pela febre do etanol. Para quem acredita nisso, a hora é de vender, não de comprar. ■

Fabiano R. Tito Rosa – zootecnista

Fábio Lucheta Isaac – zootecnista

Maurício Palma Nogueira – engenheiro agrônomo

Scot Consultoria

17 3343 5111 – [www.scotconsultoria.com.br](http://www.scotconsultoria.com.br)



**Alta Tecnologia em micronutrientes.**

O Portifólio de produtos faz da Produquímica uma empresa líder na produção e comercialização de micronutrientes para o agronegócio brasileiro.

[comercial@produquimica.com.br](mailto:comercial@produquimica.com.br)  
[www.produquimica.com.br](http://www.produquimica.com.br)

**PRODUQUÍMICA**  
 AGRICULTURA & PECUÁRIA

Sistema Certificado  
 ISO 9001:2000  
 ISO 14001

Filiada ao  
 Instituto  
 ETHOS