

Terra

Preços no Brasil

José Garcia Gasques
Eliana Teles Bastos

EMBORA este trabalho analise o preço da terra no Brasil de 1977 a 2006, um esforço especial foi dedicado para interpretar o período mais recente, de 2000 a 2006. Para uma melhor dimensão dos preços de terras no Brasil, comparações serão realizadas com os preços de terras nos Estados Unidos em anos recentes.

Os dados utilizados foram extraídos de FGVDados, que é um banco de dados da Fundação Getúlio Vargas. Em alguns casos foram utilizadas outras fontes, como o Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo e o Deral, da Secretaria de Agricultura do Estado do Paraná. As informações sobre os Estados Unidos foram extraídas do United States Department of Agriculture-USDA (2007).

Usual nesse tipo de estudo, o índice utilizado para deflacionar o preço da terra é o IGP-DI – Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, publicado pela FGV.

De 1977 a 2006, a tendência da taxa dos preços reais da terra é de decréscimo no Brasil, de 3,12% ao ano na de pastagem, e 2,58% ao ano na de lavoura. Também os preços foram decrescentes nas diversas categorias de arrendamento, 3,21% para exploração animal, e 1,71% para terras de lavouras.

A tendência de queda do preço da terra é persistente até 1998. Esse período quase coincide com o dos Censos Agropecuários de 1975 e 1995 (IBGE, 2007), quando a área de lavouras permaneceu estagnada e a de pastagens sofreu algu-

ma expansão. Como a pressão sobre a terra foi pequena, os preços tiveram uma tendência declinante.

Brasil: preço de venda de terra de pastagens e lavouras

Já o período de 2000 a 2006 representa uma mudança nítida da tendência anterior de decréscimo do preço da terra, com um aumento real anual dos preços de terras de lavouras e de pastagens superior a 10,0% ao ano.

As terras de pastagens valorizaram-se um pouco acima das de lavouras. O comportamento das terras de pastagens reflete uma dupla pressão com a valorização das atividades pecuárias e a substituição de terras de pastagem por outras atividades, como cana-de-açúcar e soja.

Também no período 2000 a 2006, embora a taxas anuais menores que o preço de venda em valores reais, os preços de arrendamento de terra para lavouras e exploração animal aumentaram, respectivamente, em 3,64% ao ano e 2,85% ao ano.

Valorização real das terras de lavouras: 2000 a 2006

País/Estados	[% ao ano]
Brasil	10,16
Goiás	8,00
Mato Grosso	15,66
Goiás	8,09
Rondônia	9,71
Minas Gerais	12,51
Paraná	10,50
Rio Grande do Sul	8,96
Santa Catarina	14,51
São Paulo	9,52
Tocantins	12,84

Fonte: FGV-FGVDados

Valorização e áreas da Amazônia

De 2002 a 2006, indistintamente, as Regiões Sul (Paraná, Rio Grande do Sul e Santa Catarina), Sudeste (Minas Gerais e São Paulo) e Centro-Oeste (Goiás, e Mato Grosso) apresentaram elevada valorização.

Por sua vez, dez estados apresentaram acentuada valorização do preço da terra



de lavouras, com nítida relação com o desenvolvimento do agronegócio. Como são unidades da Federação líderes na produção de grãos e carnes, ocorrem efeitos diretos de preços de produtos agropecuários sobre o preço da terra.

Para os estados que aparecem nessa lista, como Rondônia e Tocantins, que pertencem à Região Norte, a valorização do preço da terra vai além dos efeitos de valorização do preço das *commodities* agrícolas no mercados interno e internacional, com o movimento de ocupação de novas áreas e regiões.

Os estados amazônicos, como Acre, Amazonas, Pará, Rondônia e Tocantins apresentaram, entre si, no período 2000 a 2006, comportamento diverso quanto ao preço da terra.

Os estados do Amazonas e de Roraima sofreram redução real do preço da terra de lavouras. Essa situação representa mais um problema que um aspecto positivo. O preço baixo leva ao uso predatório da terra e de seus recursos naturais, além da ocupação especulativa que ele tende a estimular.

Fatores de influência

Diversos fatores motivaram a elevação dos preços da terra no Brasil no período de 2000 a 2006. Com uma política cambial de desvalorização do real até 2004, as exportações agropecuárias foram favorecidas, principalmente nas cadeias produtivas dos complexos soja e carnes. Como a demanda de terras é dependente do comportamento dos produtos, sem dúvida o bom desempenho, teve influência marcante no seu preço.

Outro fator que ajudou a impulsionar o preço foi o crédito rural. De 2000 a 2007 o volume de recursos concedidos para os produtores e cooperativas aumentou em 80,4%. A criação do Programa Moderfrota significou uma mudança substancial na política agrícola e provocou grande aumento no número de máquinas e equipamentos agrícolas.

Preços externos e internos favoráveis nas principais *commodities* agrícolas também ajudaram a pressionar os preços da terra. No estado de São Paulo, as regiões produtoras de cana-de-açúcar apresenta-

Estado do Paraná: valor de terras agrícolas (R\$)

Tipo de Terra	Unidade	Nov/06	Nov/07	Variação (%)
Terra Roxa				
mecanizada	hectare	11.135	11.649	4,62
não-mecanizável	hectare	4.365	5.233	19,9
Terra Mista				
mecanizada	hectare	7.693	8.388	9,03
não-mecanizável	hectare	2.641	3.297	24,84
Terra Arenosa				
mecanizada	hectare	7.919	8.151	2,92
não-mecanizável	hectare	3.238	4.292	32,55

Fonte: Seab/PR - Deral/DEB www.pr.gov.br/seab/servicos

* Em reais de janeiro de 2008, tendo como deflator o IGP-DI da FGV

Variação dos preços de terras entre 2000 e 2006/07 (US\$/ha)

Preços	Brasil			USA		
	2000	2006	Var. %	2000	2007	Var. %
Terras de lavouras	885,73	2.312,10	161,04	3.459,47	6.671,84	92,86
Terras de pastagens	428,14	1.140,29	166,34	1.257,76	2.866,42	127,90
Arrendamentos de lavouras	76,64	140,97	83,94	166,80	210,04	25,93
Arrendamentos de pastagens	35,31	65,83	86,43	21,99	29,65	34,83

Fonte: FGV-FGVDados e USDA (2007)

ram no período 1995 a 2006, as maiores elevações de preço.

Mais recentemente, com o aumento da demanda mundial por biocombustíveis, os mercados agrícolas ficaram aquecidos e os preços dos produtos atingiram patamares elevados do ponto de vista histórico. Esse movimento expandiu o mercado de terras em função da maior ocupação de áreas das lavouras como cana-de-açúcar, soja e milho.

Comparação com os EUA

O Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) divulga anualmente os preços da terra nos Estados Unidos em 10 regiões e 48 estados. O preço médio da terra de lavouras em 2007 foi de US\$ 6.672 por hectare. Já o preço médio da de lavouras no Brasil, em 2006, foi de US\$ 2.312,10 por hectare. Isso correspondente a 41,8% do preço médio da terra nos Estados Unidos.

O aumento do preço nos Estados Unidos se deve a uma combinação de diver-

sas variáveis, que inclui o forte aumento dos preços das *commodities* agrícolas, os programas agrícolas, com investimentos e taxas de juros favoráveis, incentivos fiscais e o continuado desenvolvimento comercial e residencial.

A comparação das taxas de crescimento dos preços da terra mostra que em suas diversas utilizações os preços aumentaram de forma mais acentuada no Brasil que nos Estados Unidos.

Em ambos os países os maiores aumentos de preços ocorreram nas terras de lavouras e de pastagens. Os preços em dólar no Brasil, de 2000 a 2006, no caso das de lavouras, elevaram-se em 161,04%, enquanto os das de pastagens, em 166,34%.

Nos Estados Unidos os aumentos de preços foram de 92,86% para as terras de lavouras e de 127,9% para as de pastagens, entre 2000 e 2007. ■

Assessoria de Gestão Estratégica
jose.gasques@agricultura.gov.br
eliana.bastos@agricultura.gov.br