



# TERRA

## Negócios recuam, mas vão reagir

*Após boa fase de alta, crise afeta o preço das terras no Brasil que tendem à estabilidade com posterior elevação pela forte demanda por alimentos, energia e serviços ambientais.*

**A** pesar de seu vasto território, as terras brasileiras costumam apresentar valores médios entre os mais elevados do mundo, superior aos da Argentina e encostando nos Estados Unidos. Em 2011, antes da atual fase de redução ou estabilidade de preços, que começou em 2014/2015, o valor médio do hectare de terras de lavoura no País estava em torno de US\$ 4.000,00, enquanto que os norte-americanos pagavam US\$ 5.000,00/ha, o que é próximo.

“As pessoas só vendem suas terras no Brasil, que historicamente tem uma estrutura concentrada, quando não possuem alternativa, estão endividadas ou com problemas, caso contrário seguram suas

propriedades, e mesmo quando se decide comercializar conversam entre si para evitar concorrência e queda de valores”, explica o economista Bastiaan Reydon, professor e pesquisador da Universidade Estadual de Campinas/SP (Unicamp) e especialista na área.

Consultor de várias instituições (FAO, BID, Banco Mundial, Incra e outras), Reydon comenta que o valor da terra é influenciado não só pela expectativa de ganho através da produção (qualidade do solo, infraestrutura, acesso a água, distância de mercados e documentação), mas também por um ganho especulativo, que em alguma medida se espera que sempre aconteça. “Mas o Brasil não pode ficar refém desta situação”, salienta.

Reydon é um crítico da situação legal e institucional das terras no País, que garante, prejudica a todos. "São muitos os organismos e as leis, várias contraditórias, que cuidam do assunto e que tornam a questão fundiária muito complexa e difícil de controlar", lamenta. Ele possui um grupo de trabalho e defende a criação de uma real governança das terras, a começar pelo estabelecimento de um bom cadastro dos imóveis e de leis adequadas sobre os direitos à propriedade para que possa existir um verdadeiro gerenciamento do uso e propriedade da terra.

Em perspectiva histórica, o economista explica que os preços das terras no Brasil mudaram de patamar na década de 1970 com a modernização da agricultura e que, posteriormente, sofreram uma valorização intensa em 1986 com o plano econômico Cruzado, "por pura especulação", avalia. Outra situação importante que afetou os valores da terra,

mas desta vez para baixo, foi o Plano Real em 1995, que trouxe a interrupção do processo inflacionário.

"Desta época até 2003/2004, os valores permaneceram em níveis relativamente baixos, coincidindo com um período de preços ruins das commodities", diz. Porém uma onda de aumentos das cotações da terra se sucedeu, agora seguindo os bons preços das commodities, que foi interrompida pela crise mundial de 2008. Reydon indica que, enquanto os preços mundiais caíam, os do Brasil ainda apresentaram crescimentos, embora menores, até serem impactados pela crise política e econômica interna a partir de 2014, trazendo redução nos valores.

"Isso aconteceu também nas áreas urbanas, mas com a economia se recuperando, os preços das terras irão retomar os patamares anteriores com tendência de longo prazo de valorização, pois sua disponibilidade é restrita e a demanda por alimentos se soma a por energia e serviços ambientais", afirma Reydon.

Os diferentes tipos de terra (de primeira, de segunda ou para pastagens) costumam apresentar, de acordo com o economista, comportamento similar em todas essas oscilações, mas o que pode mudar é sua intensidade.



Bastiaan Philip Reydon, professor e pesquisador da Unicamp

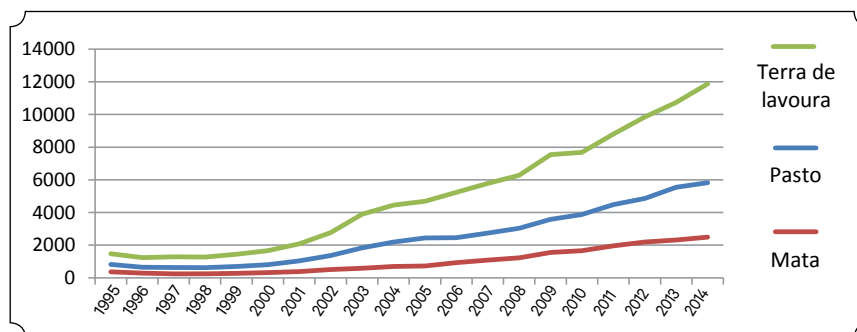
Foto: Antonio Scarpinetti

#### VALORES DAS TERRAS (R\$/ha)

ANO	PASTO	MATA	LAVOURA
1995	823	363	1477
1996	650,79	290,05	1.240,35
1997	641,44	252,57	1.289,37
1998	626,95	249,9	1.277,59
1999	694,65	272,11	1.441,96
2000	808,91	319,92	1.667,46
2001	1.041,21	379,86	2.084,99
2002	1.363,42	503,59	2.774,86
2003	1.838,5	585,44	3.886,59
2004	2.194,28	691,53	4.451,16
2005	2.447,35	724,95	4.687,84
2006	2.464,92	924,09	5.239,93
2007	2.745,20	1.090,63	5.783,36
2008	3.036,91	1.227,16	6.283,14
2009	3.577,35	1.547,93	7.545,63
2010	3.880,53	1.664,56	7.679,90
2011	4.494,17	1.955,33	8.811,87
2012	4.858,33	2.190,63	9.844,27
2013	5.543,41	2.317,23	10.740,09
2014	5.825,36	2.493,71	11.874,73

Fonte: FGV, adaptação C&O

#### VALORES DAS TERRAS NO BRASIL\* (R\$/ha)



\* Valores médios nominais referentes ao mês de dezembro de cada ano.

A pesquisa deixou de ser realizada a partir de 2015. Fonte: FGV, adaptação C&O



Alex Lopes, coordenador do Relatório de Terras, da Scot Consultoria

## Negociações difíceis

"Nos últimos tempos, com a crise econômica, as transações de terras estão difíceis, pois de um lado existem os que têm receio de comprar e de outro os que preferem manter a terra como reserva de valor, assim houve uma queda da liquidez em todos os sentidos", afirma o zootecnista Alex Lopes, coordenador do Relatório de Terras, da Scot Consultoria, de Bebedouro/SP. Em termos de preços afirma que estes estão praticamente estacionados, andando de lado desde 2015 até fins deste ano, com a perspectiva de ocorrer alguma reação mais consistente só partir do ano que vem.

Embora reconheça que as terras devem voltar a se valorizar, especialmente num País com foco na atividade agropecuária, Lopes considera que os valores tendem a não crescer tanto

quanto nos últimos 10 ou 20 anos, em especial na região Centro-Sul, em estados como Minas Gerais e São Paulo. Estes preços, como aponta, já estão muito elevados e a margem para alteração fica pequena, ao contrário do que possa acontecer no Pará ou Tocantins, onde as terras não estão com preços tão elevados.

"Num ambiente institucional normal, a maior demanda por terras deveria acontecer nestas áreas com valores mais baixos", comenta. Outra informação que apresenta é que, com as tecnologias hoje existentes para a adequação da fertilidade do solo, o que influencia nas vendas é mais a topografia e ausência de pedras permitindo a mecanização. Na chamada região do Matopiba, existem áreas onde se pagava perto de R\$ 1.600/ha, mas, com a entrada da soja, seus valores saltaram para R\$ 16.000/ha.

Ele concorda que neste mercado existem os que apostam na especulação com terras, contudo, pondera que não é um negócio tão bom. Como justificativa, o zootecnista indica sua baixa liquidez, pois lembra que sua comercialização

não é fácil, também existem outras aplicações mais rentáveis bem como a própria atividade produtiva, além das perspectivas de valorização não serem tão grandes como antes.

Ao comentar as discussões em andamento que podem alterar a lei de acesso da terra aos estrangeiros e o Código Florestal, considera que ambas podem ter interferência no mercado de terras. "Mesmo desconhecendo o que pode ser alterado nos dois casos, a tendência predominante é de que, se crescerem as restrições de acesso a terras ou as relacionadas ao meio ambiente, os valores podem recuar, mas caso tragam maior flexibilidade, os preços podem subir", avalia.

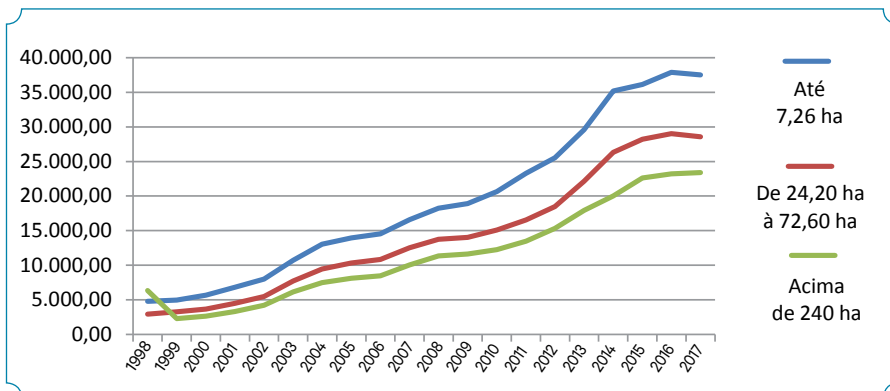
Ele conta, por exemplo, que atualmente se pede na documentação da terra uma averbação legal de que ela se encontra adequada, ou em fase de adequação às novas exigências ambientais. Alex Lopes ressalta que tais situações são apenas elementos na formação dos preços, da liquidez e não seus determinantes.

### TERRAS COM BENFEITORIAS SP (R\$/ha)

ANO	Até 7,26 ha	24,20 ha à 72,60 ha	Acima de 240 ha
1998	4.783,07	2.930,57	6.343,51
1999	4.975,67	3.273,08	2.286,77
2000	5.686,94	3.684,33	2.628,51
2001	6.821,86	4.492,55	3.290,76
2002	8.003,22	5.490,53	4.199,03
2003	10.703,80	7.711,69	6.155,68
2004	13.046,15	9.458,44	7.475,28
2005	13.936,20	10.314,18	8.130,74
2006	14.522,39	10.851,53	8.459,71
2007	16.601,26	12.519,73	10.064,81
2008	18.245,81	13.739,63	11.361,84
2009	18.930,84	14.021,37	11.615,61
2010	20.648,48	15.076,07	12.249,89
2011	23.298,70	16.536,31	13.459,55
2012	25.543,73	18.468,26	15.312,21
2013	29.583,20	22.145,79	17.918,68
2014	35.178,46	26.329,18	20.021,13
2015	36.130,33	28.212,47	22.623,20
2016	37.886,44	29.021,62	23.205,97
2017	37.512,22	28.574,15	23.395,74

Fonte: IEA/Apta, adaptação C&O

### PREÇOS DA TERRA COM BENFEITORIAS EM SÃO PAULO (R\$/ha)



\* Valores médios no estado por porte de propriedade. Preços nominais em R\$/ha referentes ao mês de junho de cada ano. Fonte: IEA/Apta, adaptação C&O

## Pressão urbana

As terras no estado de São Paulo são as de maior cotação no País, com valores que podem superar os R\$ 90 mil/ha. Dentre os fatores que contribuem para esta condição estão a boa logística, o parque industrial consumidor próximo e a própria qualidade do solo. "Mas temos visto em nosso levantamento outro fator, até mesmo difícil de isolar, que é a competição por área pelo aumento da população e crescimento das cidades, o que também deve acontecer em outras regiões", comenta o engenheiro agrônomo Felipe Pires de Camargo, do Instituto de Economia Agrícola (IEA/Apta), que coordena a pesquisa de preços de terra no estado.

Ele coloca nesta situação a instalação de condomínios, áreas de lazer ou chácaras, que fazem com que produtores se sintam atraídos para vender diante das boas ofertas para depois adquirirem terras até maiores em áreas mais distantes, para que conquistem uma escala de produção tão importante em terras valorizadas. Estas e outras propriedades de menor porte, segundo Camargo, têm sido igualmente

adquiridas por produtores de grande porte que se tornam ainda maiores.

Ao avaliar o comportamento recente deste mercado no estado, indica que a crise interna trouxe falta de liquidez nos negócios pela ausência de recursos no campo, culminando com uma pequena retração nos valores pesquisados em 2016/2017, que prefere classificar de estabilidade e que não ocorria desde o início dos anos 2000. "As terras com benfeitorias de até 7,2 ha, que são as mais valorizadas, estavam cotadas, no ano passado, pela média de R\$ 37.886,00/ha e, em junho deste ano, foram para R\$ 37.512,00, redução perto de 1%", afirma.

Na categoria de propriedades com benfeitorias até 72 ha, os negócios saíram pela média de R\$ 28.574,00, ou 1,54% a menos que 2016, enquanto que as acima de 240 ha mostraram avanço de 0,82%, sendo cotadas por R\$ 23.395,00/ha, sempre na média em valores nominais.

Quanto às terras nuas em junho deste ano, a pesquisa mostrou reduções nas de lavoura de primeira de quase 3%, saindo por R\$ 25.634,00/ha em média, nas de lavoura de segunda a cotação foi de R\$ 20.420,00/ha e a de pastagens R\$ 17.418,00, com recuos de 3,2% e 4,3%, respectivamente. Sobre a possível reação nos preços, diz que é preciso haver um



Felipe Pires de Camargo, engenheiro agrônomo do IEA/Apta

crescimento da economia e uma situação política não tão agitada, o que acredita que deva acontecer após as eleições de 2018.

Embora não tenha realizado estudos, acredita que, no geral, as terras no estado apresentaram, nos últimos 20 anos, uma boa valorização que teria superado o aumento nos valores dos produtos, avaliando que os preços das terras parecem estar condizentes com a realidade. Ele concorda que existam proprietários que possuem terras por interesse especulativo e não produtivo. "O custo de manutenção da terra é baixo no Brasil e isto torna este tipo de negócio mais atrativo ainda; se compararmos o Imposto Territorial Rural daqui com o de outros países, ele é muito pequeno", pondera.

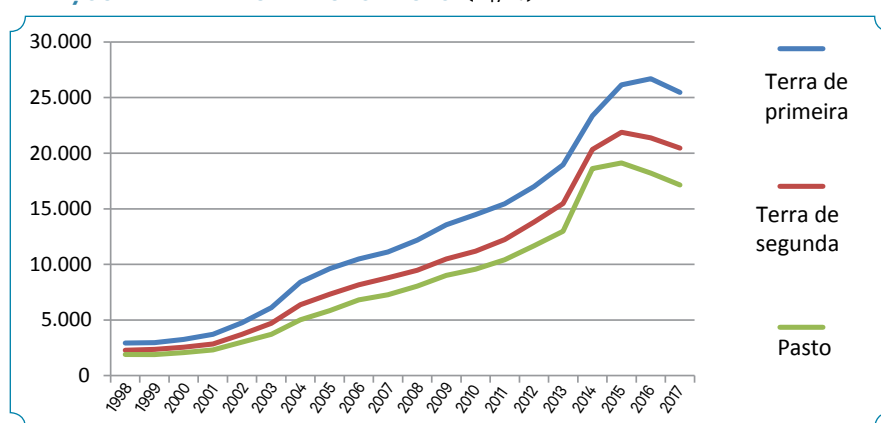
Um fato novo no estado, segundo Felipe Camargo, surgiu com o novo Código Florestal, onde existe a possibilidade da aquisição de terras com cobertura vegetal de forma compensatória visando à adequação do produtor. "Isto está criando um novo tipo de mercado para essas terras, mas que não tem afetado os valores que pesquisamos", afirma. &

### TERRA NUA-SP (R\$/ha)

ANO	PRIMEIRA	SEGUNDA	PASTAGEM
1998	2.961,40	2.341,48	1.885,33
1999	3.256,22	2.550,61	2.074,55
2000	3.697,17	2.839,42	2.315,86
2001	4.740,11	3.706,29	3.009,88
2002	6.094,86	4.699,22	3.719,97
2003	8.414,80	6.373,52	5.019,79
2004	9.617,34	7.304,44	5.842,99
2005	10.497,95	8.167,05	6.819,05
2006	11.121,72	8.789,25	7.269,93
2007	12.177,02	9.475,90	8.038,56
2008	13.548,22	10.492,04	9.003,55
2009	14.470,55	11.196,60	9.562,92
2010	15.450,84	12.230,91	10.410,62
2011	16.997,55	13.805,83	11.670,17
2012	18.968,95	15.475,50	12.987,81
2013	23.353,93	20.344,96	18.623,25
2014	26.141,49	21.882,02	19.123,32
2015	26.697,96	21.381,64	18.195,55
2016	25.464,20	20.460,48	17.145,74
2017	25.634,70	20.420,69	17.418,56

Fonte: IEA/Apta, adaptação C&O

### PREÇOS DA TERRA NUA EM SÃO PAULO\* (R\$/ha)



\* Valores médios no estado. Preços nominais referentes ao mês de novembro de cada ano. Para 2017, valores de junho, considerados parciais.

Fonte: IEA/Apta, adaptação C&O