

PREÇOS DE TERRAS AGRÍCOLAS NO ESTADO DE SÃO PAULO (1)

Antonio José Braga do Carmo

O mercado de terras agrícolas no Estado de São Paulo tem apresentado um comportamento bastante dinâmico em termos de elevação de preços. Alguns fatores explicariam esse dinamismo, destacando-se uma maior procura por terras, dada uma relativa inelasticidade da oferta. O Estado de São Paulo tem praticamente ocupadas todas as suas terras agricultáveis. Pequenas variações na utilização de terras têm se verificado nos últimos anos. Isto não significa que não existam terras ociosas, porém, que uma maior utilização implicaria custos adicionais relativamente elevados.

A procura de terras é derivada da procura pelos produtos agrícolas. Assim, relações de preços favoráveis à agricultura levariam a uma maior utilização de terras e de outros insumos.

No entanto, não bastariam os fatores acima assinalados para explicar a tão grande elevação observada nos preços de terras agrícolas a partir de 1972 (na verdade, anterior a este ano, conforme mostram estatísticas disponíveis a partir de 1969 para o Estado de São Paulo).

Provavelmente a terra tem servido como reserva de valor, principalmente em virtude das taxas anuais de inflação observada no período, particularmente após a crise do petróleo, de 1973/74. Aqui, uma explicação parcial para a elevação brusca dos preços de terra de todos os tipos, seria a expectativa a respeito do desempenho das economias mundial e brasileira após essa crise e suas conseqüentes pressões inflacionárias. No intuito de se proteger contra a inflação, a aplicação em terras passou a ser negócio desejável.

As terras agrícolas no Estado de São Paulo são classificadas segundo os critérios adotados pelo Instituto de Economia Agrícola, nos seguintes tipos: terra de primeira, terra de segunda, terra para pastagens, terra para reflorestamento e terra de campo.

O quadro 1 mostra a evolução dos preços das terras de primeira, de segunda e de campo, no período 1972/78, em cruzeiro de fevereiro de 1978, no Estado de São Paulo. De um modo geral, para estes tipos de terra e para as diferentes regiões agrícolas em que está dividido o Estado de São Paulo, houve uma grande valorização das terras. Observa-se que,

(1) O autor agradece ao técnico agrícola Mauro Rodrigues de Oliveira pela colaboração prestada na parte de cálculos.

QUADRO 1. - Valor dos Diferentes Tipos de Terra Nua (¹), Segundo as DIRAs, Estado de São Paulo, 1972-78
(em Cr\$/ha)

Divisão Regional Agrícola	Tipo de terra (²)	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
São Paulo	1	12.654	18.748	36.932	30.113	41.541	47.788	45.269
	2	7.189	10.226	21.139	24.704	34.819	31.556	38.016
	3	7.090	6.817	15.550	18.388	25.286	33.537	24.380
Vale do Paraíba	1	8.765	8.522	16.787	25.877	35.380	28.723	23.554
	2	3.816	5.540	11.450	15.723	24.041	19.919	16.529
	3	1.625	2.130	4.859	7.915	9.653	6.782	6.612
Sorocaba	1	7.164	11.078	21.823	26.809	30.704	33.138	34.711
	2	4.038	8.522	17.616	22.012	22.597	24.651	22.727
	3	2.954	4.261	9.719	13.031	16.295	12.449	14.463
Campinas	1	16.101	21.304	41.968	37.602	47.983	48.586	50.496
	2	8.865	14.913	30.827	29.980	35.962	34.844	39.710
	3	4.924	8.096	18.466	15.510	19.265	17.676	18.698
Ribeirão Preto	1	11.522	16.617	32.735	32.085	34.015	35.834	37.190
	2	6.500	13.208	27.304	23.424	24.543	26.301	28.512
	3	3.250	5.113	11.663	10.873	10.174	12.587	14.463
Bauru (³)	1	7.681	11.078	21.823	29.447	29.048	24.444	28.099
	2	3.939	8.096	16.735	19.161	20.188	23.275	20.661
	3	1.822	3.409	7.775	8.128	10.215	8.446	8.678
São José do Rio Preto	1	8.371	13.635	26.860	23.478	21.232	29.066	23.967
	2	5.761	11.078	22.900	18.308	15.653	17.126	19.008
	3	2.068	6.391	14.578	10.580	8.047	10.166	7.025
Araçatuba	1	8.371	11.930	23.502	23.904	18.824	17.525	18.595
	2	6.795	9.374	19.377	18.521	14.951	14.650	15.702
	3	4.259	5.539	12.635	13.724	8.408	10.455	12.397
Presidente Prudente	1	7.632	10.225	20.145	19.214	17.861	15.572	16.116
	2	6.007	7.669	15.854	15.190	13.626	12.435	13.223
	3	1.970	2.130	4.859	7.515	9.071	5.526	6.612
Marília	1	...	...	...	25.903	24.884	22.835	19.835
	2	...	...	...	17.881	19.466	17.951	14.463
	3	...	...	...	3.220	8.230	8.157	7.438
Estado	1	9.848	14.061	27.698	27.368	30.142	30.373	29.783
	2	5.909	10.226	21.139	20.493	22.476	22.257	22.855
	3	3.348	5.113	11.663	11.432	12.522	11.170	12.077

(¹) Valores em cruzeiro de fevereiro de 1978, pelo Índice "2" de Conjuntura Econômica.

(²) 1 = Terra de Primeira; 2 = Terra de Segunda, 3 = Terra de Campo.

(³) Inclui a DIRA de Marília no período 1972-74.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

considerando-se um mesmo tipo de terra, os preços divergem entre as regiões. Isto se explicaria pela maior ou menor proximidade a mercados consumidores da produção agrícola, facilidade de infra-estrutura, rentabilidade das culturas praticadas na região, etc.

Tomando-se os valores da terra de primeira na DIRA de Campinas, que apresenta o maior preço de terra no Estado de São Paulo, verifica-se que houve uma valorização, em termos reais de 213,6% no período 1972-78. Por outro lado, na DIRA de Presidente Prudente, a terra de primeira sofreu uma valorização de 111,16% no mesmo período. Assim, embora considerando-se as regiões de maior e menor preço de terra, constata-se que sua valorização foi bastante elevada no período.

Procurou-se determinar como variavam ao longo do tempo os valores das terras, considerando-se uma mesma DIRA. O quadro 2 mostra os coeficientes de correlação simples entre os preços de terra para as diversas regiões e para o Estado. Assim, o coeficiente mais elevado entre o preço de terra de primeira e o de segunda observa-se na DIRA de Presidente Prudente (0,9962), enquanto o menor ocorre na DIRA de Marília (0,8499). Cumpre observar que o número de observações para a DIRA de Marília é menor e não estaria refletindo o que estaria ocorrendo nos municípios desta região, no período 1972-78. Se se considera o Estado, o coeficiente é 0,9978. Embora não se possa inferir a partir dos coeficientes de correlação, relações de causa e efeito, ainda assim permite se verificar o sentido das variações dos valores de terra em uma mesma DIRA. Especificamente, isto levaria a crer que uma elevação no valor de um tipo de terra se transmitiria aos outros tipos de terra.

Em outras palavras, uma maior procura por terras de primeira se refletiria nos preços da terra de segunda, dada a possibilidade de substituição no uso desta terra.

De um modo geral, os coeficientes de correlação entre os preços de terra de primeira e os de campo são bastante elevados, acima de 0,8. Da mesma forma, os coeficientes são também elevados entre os preços de terra de segunda e de campo.

Do ponto de vista do proprietário da terra, colocam-se diversas alternativas para a utilização de sua propriedade, podendo ele mesmo cultivá-la, arrendá-la, cedê-la em parceria, deixá-la inativa ou vendê-la. Espera-se que a alternativa escolhida seja a que maximize o seu lucro ou renda líquida.

Os preços médios dos diferentes tipos de terra, nas diferentes regiões agrícolas constam no quadro 3. Verifica-se que, considerado um determinado tipo de terra, os valores divergem entre as regiões. Alternativamente, fixada uma determinada região, os valores das terras de primeira, de segunda e de campo divergem entre si. Certos fatores são considerados para classificar as terras em diferentes tipos, sobressaindo-se o grau de fertilidade. Em termos de uma análise econômica, significaria que os custos com fertilizantes seriam maiores em uma terra de segunda do que em uma terra de primeira, "ceteris paribus". Este fato refletir-se-ia no preço da própria terra. Do ponto

QUADRO 2. - Coeficiente de Correlação Simples entre os Preços dos Diferentes Tipos de Terra Nua, Diversas DIRAs do Estado de São Paulo, 1972-78
(em Cr\$/ha)

Divisão Regional Agrícola	De primeira De segunda	De primeira De campo	De segunda De campo
São Paulo	0,9387	0,9317	0,8959
Vale do Paraíba	0,9908	0,9766	0,9613
Sorocaba	0,9775	0,9612	0,9493
Campinas	0,9920	0,9759	0,9759
Ribeirão Preto	0,9841	0,9751	0,9750
Bauru (1)	0,9355	0,9645	0,9545
São José do Rio Preto	0,9150	0,8421	0,9053
Araçatuba	0,9937	0,9357	0,9504
Presidente Prudente	0,9962	0,7944	0,7875
Marília	0,8449	0,5156	0,0707
Estado	0,9978	0,9889	0,9922

(1) Inclui a DIRA Marília no período 1972-74.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

QUADRO 3. - Preços Médios (¹) e Relativos de Preços, para os Diferentes Tipos de Terra Nua (²), Segundo as DIRAs, Estado de São Paulo, Média 1972-78

Divisão Regional Agrícola	Média 72-78 (Cr\$/ha)	Preço de Terra	Preço de Terra	Preço de Terra	
		de Primeira Preço de Terra de Segunda	de Primeira Preço de Terra de Campo	de Segunda Preço de Terra de Campo	
São Paulo	1	33.435	1,396	1,786	1,279
	2	23.950			
	3	18.721			
Vale do Paraíba	1	21.087	1,521	3,730	2,451
	2	13.860			
	3	5.564			
Sorocaba	1	23.632	1,354	2,261	1,670
	2	17.452			
	3	10.453			
Campinas	1	37.720	1,353	2,573	1,895
	2	27.872			
	3	14.662			
Ribeirão Preto	1	28.571	1,335	2,936	2,199
	2	21.399			
	3	9.732			
Bauru (²)	1	21.660	1,353	3,127	2,311
	2	16.008			
	3	6.925			
S.J.do Rio Preto	1	20.944	1,334	2,491	1,866
Araçatuba	1	17.522	1,234	2,819	1,474
	2	14.196			
	3	9.631			
Pres. Prudente	1	15.252	1,271	2,833	2,229
	2	11.999			
	3	5.383			
Marília	1	23.364	1,340	3,455	2,580
	2	17.440			
	3	6.761			
Estado	1	24.182	1,350	2,514	1,862
	2	17.909			
	3	9.618			

(¹) Valores em cruzeiro de 1978, pelo Índice "2" de Conjuntura Econômica.

(²) Inclui a DIRA Marília no período 1972-74: 1 = Terra de Primeira, 2 = Terra de Segunda, 3 = Terra de Campo.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola.

de vista do agricultor, ele utilizaria primeiramente as terras mais férteis, em outras palavras, de melhor qualidade, e em seguida as menos férteis. Desde que exista a possibilidade técnica de utilizar fertilizantes que se considera sejam substitutos da terra, a limitação de quanto utilizar deles estará na dependência de quanto receberá pela produção agrícola. Desta forma, a limitação da própria área agricultável pode ser grandemente diminuída se se utilizam sementes melhoradas, práticas mais racionais de cultivo e, principalmente, fertilizantes.

Estes fatores têm sido comprovadamente utilizados no Estado de São Paulo.

As terras de primeira valem aproximadamente 35% a mais do que as terras de segunda. É verdade que, dependendo da região, este valor pode sofrer uma ampla margem de variação, como mostra o quadro 3. Já as terras de primeira valem aproximadamente 150% mais que as terras de campo, entanto as de segunda valem 85% mais.

A explicação parcial para diferenças tão grandes entre as terras de primeira em relação às de campo, é que estas últimas constituiriam praticamente a última opção para utilização agrícola. Em outras palavras, exigir-se-iam tecnologias muito mais sofisticadas para colocar em operação este tipo de terra. Tecnicamente seria até possível utilizá-la para atividades agrícolas.

CONCLUSÃO

Procurou-se mostrar que as terras agrícolas no Estado de São Paulo sofreram uma valorização bastante elevada no período 1972-78, constituindo-se em um ativo que tem satisfatoriamente desempenhado a função de reserva de valor.

Os coeficientes de correlação simples entre os preços dos diferentes tipos de terra mostraram que, em cada região agrícola, os mesmos estão altamente relacionados. Isto poderia levar a crer que o que ocorre em um mercado específico de terra transmite-se aos outros. Tal hipótese poderia ser testada através de um modelo de regressão.

Adicionalmente, observa-se que os preços de terras de primeira, de segunda e de campo são diferentes entre si, ao longo do período analisando, quando se considera uma mesma região, mostrando implicitamente a avaliação do potencial econômico de cada tipo de terra. Por outro lado, os preços divergem entre regiões, mostrando à primeira vista que fatores tais como localização, facilidades de infra-estrutura e rentabilidade de culturas seriam os principais na explicação dos diferenciais de preços. De qualquer forma, um modelo de regressão permitiria testar a validade dessas hipóteses.