

# TRANSIÇÃO NO COMPORTAMENTO DO MERCADO DE TERRAS AGRÍCOLAS

Richard Domingues Dulley<sup>1</sup>  
Ana Victória V. M. Monteiro<sup>2</sup>

Os aspectos culturais da população brasileira de ver a terra urbana e rural como signo de segurança material de si e de sua família foram significativamente reforçados durante o período de cerca de quatro décadas em que a inflação dominou o cenário econômico nacional.

As aplicações econômicas mais fáceis e seguras de se fazer eram em dólar e em imóveis. Os imóveis urbanos, em decorrência da contínua e forte interferência do Estado nas relações entre proprietários e locatários, através das várias "leis do inquilinato", foram gradualmente tornando-se pouco interessantes para esse tipo de investimento.

O imóvel agrícola, ao contrário, teve no período um tratamento "privilegiado", dado pelo Estado aos proprietários, uma vez que não interferiu nas práticas de arrendamento e parceria, e o imposto territorial rural praticamente não existiu, enquanto o urbano foi significativo. A propriedade de imóvel agrícola, durante boa parte desse período, significou ou permitiu, também, acesso a financiamentos agrícolas altamente subsidiados.

A partir do início da década de 80, a instabilidade e os vários planos econômicos geraram alterações sucessivas de aumento e quedas drásticas nos preços de terra, favorecendo ainda mais os processos de especulação. Esse cenário, que através de quatro décadas foi se agravando, está sendo modificado com a implantação do Plano Real e a queda da inflação para uma taxa próxima de 2% ao mês nos últimos dezesseis meses.

Segundo SANTOS & SANTOS (1992)<sup>3</sup> os preços de terra para o Estado de São Paulo, que vinham desde o início da década de 70 apresentando gradual e constante crescimento,

sofrem, de 1981 a 1984, um declínio que reflete queda de liquidez do sistema econômico e no setor agrícola, em consequência da elevação das taxas de juros, redução de financiamentos, quedas nas cotações do mercado externo e elevação dos preços dos insumos. Em 1985 os preços se recuperam, devido ao desempenho de preços de vários produtos agrícolas na safra 1984/85, para tornar a cair até o início de 1986. Com o Plano Cruzado houve uma acentuada elevação nos preços de todos os tipos de terra até fevereiro de 1987, pois este período favoreceu os ativos reais. A partir de então, o fracasso dos planos de estabilização que se seguem, aliado às políticas de juros e de preços dos produtos agrícolas, causaram quedas nos preços de terra até o início de 1989. A aceleração do processo inflacionário levou à elevação dos preços de terra até 1990, quando entraram em nova fase de queda até o final de 1992.

Relacionando o cenário formado por estes autores com os dados de preços de terra, levantados e analisados pela CATI/IEA para o Estado de São Paulo, verifica-se que a partir de 1993 os preços de terra voltam a se recuperar gradualmente (Figura 1). Esta elevação dos preços pode ser associada, em um primeiro momento, a dois fatores: redução das taxas de

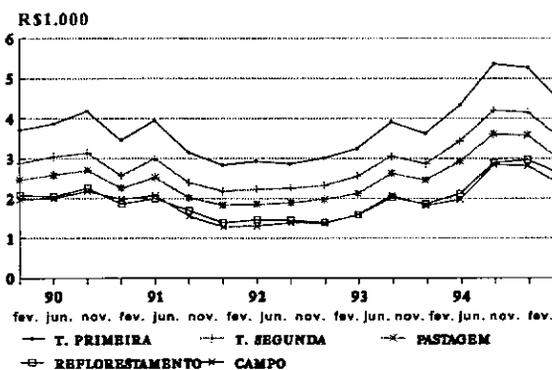


Figura 1 - Valores Médios<sup>1</sup>, Terra Nua, por Categoria, Estado de São Paulo, 1990-95.

<sup>1</sup>Valores atualizados pelo IGP-FGV, de junho de 1995.

Fonte: CATI/IEA.

<sup>1</sup>Engenheiro Agrônomo, MS, Pesquisador do IEA

<sup>2</sup>Geógrafa, MS, Pesquisador do IEA.

<sup>3</sup>Santos, Zuleima A. P. de S. & Santos, José C. de S. Preços das terras agrícolas. *Informações FIPE*, SP, n.141, p.11-12., maio/jun. 1992

juros e condições favoráveis à atividade agrícola.

O período de junho de 1994 a junho de 1995 constituiu-se numa época de transição e ajustamento do comportamento dos agentes econômicos em relação ao mercado de terras agrícolas no Estado de São Paulo, após o Plano Real. A elevação de preços ocorrida logo após a implantação do Plano Real, que foi verificada no levantamento de preços de terra de novembro de 1994, refletiu as expectativas de inflação que vinham sendo responsáveis pelas alterações do valor de terra - esse levantamento refere-se basicamente a preços de oferta. Após este primeiro momento, os preços de terra voltaram a cair, ficando mais próximos da realidade do mercado e mostrando a influência das novas medidas econômicas.

Neste período, compradores de terra, confiantes em seu aspecto de reserva de valor, tiveram a desagradável "surpresa" de verificar que, decorridos alguns meses da data de aquisição do imóvel, este, ao invés de ter-se valorizado, desvalorizou-se. Todo um grupo social, acostumado a ver a terra como "negócio seguro", começa a colocar em dúvida esse quase axioma do comportamento econômico recente. Deve-se considerar que o tratamento dado pelo atual Governo ao financiamento da produção agrícola, à liberação de importações, iniciativas ainda que tímidas da Secretaria da Receita Federal de cobrar efetivamente o imposto territorial rural, o alarde feito pelos meios de comunicação em torno das ocupações de terra têm contribuído, junto à estabilização da economia, para o início de uma mudança de comportamento e de visão, em relação ao investimento em terras agrícolas.

É verdade, entretanto, que para os verdadeiros agricultores que pensam a atividade agrícola no longo prazo, como projeto de vida, essas mudanças no cenário não os afetam tanto, podendo beneficiá-los ao longo do tempo, uma vez que o acesso a novas áreas poderá ficar mais fácil. Entretanto, aqueles agentes econômicos que têm atuado mais no curto prazo, como especuladores, correm agora sério risco de eventuais prejuízos.

Um outro aspecto que afeta todos os proprietários de terra, e o próprio mercado, é o "sentimento de perda de patrimônio", após o Plano Real, decorrente da valorização fictícia em função da citada cultura ou pensamento inflacionário que permaneceu na sociedade e na economia, na seqüência imediata ao Plano Real, e que

manteve os antigos procedimentos de continuar estimando preços e valores patrimoniais levando em conta perspectivas ou índices da inflação passada.

Pouco a pouco, o novo cenário de baixa inflação, que perdura já há cerca de dezesseis meses, vai permitindo surgir com maior clareza os fatores ou variáveis que devem determinar os diferenciais de preço das terras, dados com base nos fatores: fertilidade, localização, topografia, proximidade dos mercados, disponibilidade de água, assim como, os preços relativos dos produtos agrícolas, que incorporam as variações de tecnologia e climáticas. Passa-se a considerar maior ou menor limitação de uso econômico das categorias de terra, além das condições de mercado externo e interno e das novas medidas econômicas do Governo que começariam a influenciar de forma mais efetiva o mercado de terras, substituindo gradualmente aqueles fatores ligados à inflação.

Esse novo cenário, dada sua maior complexidade para análise, se num primeiro momento pode estar gerando apreensões nos agricultores, pela possível ou real perda de patrimônio que ocorre com intensidade diferente de acordo com as regiões do Estado, no longo prazo, selecionará os verdadeiros agricultores no lugar dos especuladores.

Um outro aspecto, que tem afetado o mercado de terras agrícolas em alguns municípios do Estado de São Paulo, tem sido a expansão natural ou artificial das áreas definidas como urbanas. Há casos de municípios próximos à capital, ou a cidades de porte grande e médio, que têm seus valores de terra elevados em função da proximidade de rodovias que propiciam a instalação de indústrias e estabelecimento de condomínios fechados. Por outro lado, mesmo municípios com atividade agrícola bastante expressiva utilizam-se do expediente de expandir a área urbana, através da alteração da legislação municipal, com o objetivo de elevar suas receitas, pelo enquadramento de áreas rurais ao imposto territorial urbano, cuja taxa é feita com base no metro quadrado.

Os dados do levantamento CATI/IEA, realizado em novembro de 1995, embora em fase de checagem e processamento, serviram, a título de indicação, para comparação com os preços de junho de 1995, em alguns municípios das DIRAs de Ribeirão Preto, Campinas, Presidente Prudente e Registro. Nas duas primeiras DIRAs (Ribeirão Preto e Campinas), nas quais,

na média, as terras são de melhor qualidade e estão situadas em regiões de melhor desempenho econômico da agricultura, por concentrar a produção de cana-de-açúcar e de citros do Estado, neste período de quatro meses ocorreram quedas em valores correntes entre 25%, no município de maior valor declarado, Brodosqui, e de 5% no município de Caconde, este com o menor valor. Já nas DIRAs de Presidente Prudente e Registro, apenas no município de Iepê (o de maior valor para terra de primeira) ocorreu queda de 40% no valor, enquanto no de menor valor dessa DIRA e nos municípios de maiores e menores valores na de Registro, a variação percentual foi zero.

Há indicações portanto de que os preços das melhores terras das regiões agrícolas mais eficientes do Estado de São Paulo tenham caído mais do que os das piores. Dentro das regiões de Campinas e Ribeirão Preto verificou-se que nos municípios com terras menos valorizadas, estas tiveram queda de preços menos acentuada.

Pode-se estimar que o período de transição, que se procurou caracterizar e discutir, somente se concluirá quando o quadro de esta

bilidade econômica ficar melhor definido. Indicações mais seguras serão possíveis após a elaboração final dos dados levantados em novembro de 1995, podendo-se então confirmar esta tendência, que vem se estabelecendo nesse cenário de transição.

É importante salientar que os preços de terra nua no geral, até o momento, não se estabilizaram. A tendência de queda que se verificou no período fevereiro/junho de 1995 provavelmente se manterá, ainda que de modo mais suave. Espera-se que no próximo levantamento, em fevereiro de 1996, a situação esteja mais estabilizada, com os preços de terra parando de cair ou pelo menos com uma tendência mais pronunciada a isso. Somente então terá início uma nova etapa no processo de formação de preços, baseada muito mais em variáveis estreitamente ligadas às condições de produção e comercialização de produtos agrícolas e muito menos em relação à visão que se teve nas últimas décadas, da propriedade da terra como forma importante de reserva de valor para se defender das elevadas taxas de inflação, o que poderá significar alterações mais definitivas no comportamento do mercado de terras.