

ANÁLISE DO MERCADO DE TERRAS NO ESTADO DE SÃO PAULO, 1969 A 1986⁽¹⁾

Célia Regina Roncato Penteado Tavares Ferreira
Ana Maria Montragio Pires de Camargo

O Estado de São Paulo não é composto de terras de qualidade homogênea, o que por si só levaria a grandes diferenças nos preços dos diversos tipos de terra. Além disso, fatores tais como uso, localização e disponibilidade de infra-estrutura podem levar a variações amplas em torno da média.

O objetivo deste trabalho foi o de verificar as alterações ocorridas no mercado de terras agrícolas na sua utilização e na composição da agricultura, no Estado de São Paulo, como um todo e a nível de região.

Analisando-se o preço real das terras nuas nos diferentes tipos, no período de 1969-85, constata-se que as terras de campo foram as que apresentaram uma maior valorização, com a taxa de crescimento anual situando-se ao redor de 11,4%, seguida das terras para reflorestamento (9,9%), terras de segunda (9,3%), terra para pastagens (9,2%) e terra de primeira (7,9%).

⁽¹⁾ Os autores agradecem a colaboração do auxiliar agropecuário Renato Marciano pela elaboração dos cálculos, e a Sandra Regina Pinheiro Ramos e Leny Machado de Mello Nunes pelo serviço de datilografia, numa versão preliminar deste trabalho.

As terras mais valorizadas no Estado estão localizadas nas DIRAs de Campinas e Ribeirão Preto, enquanto que as de menor valor estão na DIRA do Vale do Paraíba.

No Estado de São Paulo, as áreas de terras sob a responsabilidade do arrendatário são bastante pequenas. Em geral, o valor real dos arrendamentos paulistas não cresceu tanto quanto os preços das terras agrícolas do Estado, que se apresentaram como boa opção de investimento.

O perfil agrícola do Estado de São Paulo mostrou expressiva transformação a partir de meados da década de 60. A terra ocupada em 1969 principalmente por culturas voltadas para o mercado interno foi tomada gradativamente por outras culturas de maior rentabilidade, geralmente destinadas à exportação. É o caso da cana-de-açúcar, laranja e soja, que ocupavam cerca de 15,0% dos 5,2 milhões de hectares plantados em 1968/69 e passaram a representar 46% do total de 6,5 milhões de hectares em 1983/84. Em contrapartida, o milho, o arroz e o algodão, no período em análise, decresceram suas participações de 52,3% para 34,4% da área plantada.

O Plano de Reforma Agrária não foi fator determinante nas alterações dos preços da terra existindo outros fatores que influem fortemente nesse mercado, tais como: os preços recebidos pelos agricultores, a relação de troca produto/insumo e políticas econômicas.

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - Importância do Problema

No Brasil, onde grande parte da produção agropecuária encontra-se embasada em terra e mão-de-obra abundantes e recursos financeiros limitados, o papel da terra é de suma importância no desempenho do setor agrícola e da própria economia como um todo.

Segundo SAYAD (16), a terra é apontada como reserva de valor por algumas razões, tais como: a própria instabilidade e a idade recente observada nos mercados financeiros no Brasil, a herança cultural do País, cujo processo de industrialização tem apenas meio século, e o rápido crescimento populacional.

Dentre os inúmeros fatores que influenciam a formação do preço da terra pode-se destacar: o processo de urbanização, os fluxos migratórios internos, o crescimento demográfico, a disponibilidade de infra-estrutura, as cotações dos principais produtos agropecuários, as distâncias dos mercados consumidores, as relações de troca entre agricultura e indústria, os incentivos fiscais para a pene-

tração do capital industrial e financeiro no campo, o grau de ocupação do território, as flutuações em mercados de outros ativos e a política econômica, os quais interagem de forma complexa, sendo difícil a avaliação da importância relativa de cada um (1).

A análise do preço de terra, nas condições concretas do desenvolvimento brasileiro, passa a ser fundamental para o entendimento da problemática agrária brasileira, tanto em sua versão rural quanto urbana (12).

O presente estudo visa contribuir para um maior conhecimento, por parte do Governo e do setor privado, das alterações ocorridas no mercado de terras, em sua utilização e na composição do produto agrícola no Estado de São Paulo como um todo e a nível de região, a fim de oferecer subsídios ao Governo no tratamento da questão agrária, tão importante nos dias atuais, e na definição de políticas agrícolas.

1.2 - Objetivos

O objetivo central da pesquisa é analisar o mercado de terras agrícolas no Estado de São Paulo, no período 1969-86.

Os objetivos específicos são:

- a) analisar o comportamento dos preços de terra nua nas diversas categorias e de terra com benfeitorias, a nível do Estado e das Divisões Regionais Agrícolas (DIRAs);
- b) descrever a evolução do valor do arrendamento para lavouras e aluguel de pasto no Estado;
- c) determinar as taxas geométricas médias de crescimento das áreas cultivadas das principais culturas, a nível do Estado e das DIRAs, por subperíodo;
- d) identificar as alterações ocorridas na utilização da terra e na composição do produto agrícola;
- e) verificar as relações de troca entre terra/produto agrícola;
- f) confrontar as variações dos preços da terra com as de alguns indicadores do mercado de capitais; e
- g) apresentar o Plano de Reforma Agrária e tecer considerações sobre sua influência no mercado de terra.

2 - MATERIAL E MÉTODO

2.1 - Material

Os dados analisados nesta pesquisa referem-se aos preços de terra nua, terra com benfeitorias, arrendamento de terra, aluguel de pasto e área cultivada das diversas culturas, levantados pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA) e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI), da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, no período de 1969-86.

As terras agrícolas nuas são analisadas a nível de Divisão Regional Agrícola (DIRA) do Estado de São Paulo. Para o levantamento dessas informações, o IEA classifica as terras nuas, de acordo com a capacidade de uso do solo, em diferentes categorias (primeira, segunda, pastagens, reflorestamento e campo).

Para essa finalidade, são consideradas terras de cultura de primeira, aquelas potencialmente aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, que suportam um manejo intensivo de práticas culturais, preparo do solo, etc. São terras de produtividade média e alta, mecanizáveis, planas ou ligeiramente declivosas e os solos são profundos e bem drenados.

As terras de segunda são aquelas que, apesar de serem aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, apresentam algumas limitações ao seu uso, como problemas para mecanização, devido a uma declividade mais acentuada. Os solos são profundos, bem drenados, de boa fertilidade, podendo necessitar, às vezes, de algum corretivo. Pelas restrições apresentadas, são terras que não devem ser utilizadas com culturas anuais continuamente. Prestam-se, porém, à exploração de plantas perenes que proporcionem proteção ao solo.

As terras para pastagens incluem as terras impróprias para culturas, mas potencialmente aptas para pastagens e silvicultura. São terras de baixa fertilidade, planas ou acidentadas, com exigências quanto às práticas de conservação e manejo de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

Consideram-se terras para reflorestamento as impróprias para culturas e pastagens, mas potencialmente aptas para a silvicult-

tura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, apresentando fertilidade muito baixa.

As terras de campo são aquelas com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

Para análise comparativa com o mercado financeiro, as informações foram obtidas junto ao Banco Central do Brasil (BACEN) e Fundação Getúlio Vargas (FGV).

2.2 - Método

Como os preços de terra são publicados em termos correntes, para a análise foram transformados em preços reais, corrigidos pelo "Índice 2", da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas.

Para a determinação das taxas geométricas médias anuais de crescimento das áreas cultivadas com as principais culturas nas dez DIRAs do Estado de São Paulo, utilizou-se o modelo de regressão simples monologarítmica, cuja forma geral pode ser expressa por: $\ln Y = A + BX$; onde Y é a área das culturas, X é o tempo e A e B são parâmetros. O teste de significância do valor da taxa encontrado equivale ao teste F de significância do parâmetro B da regressão, de forma que se o valor encontrado for significativo ao nível adotado implica que se pode rejeitar a hipótese de que $B=0$. Por outro lado, a não significância do teste não permite afirmar categoricamente que a área tenha permanecido estacionária no período (isto equivaleria a aceitar a hipótese de que $B=0$), devido principalmente à simplicidade do modelo adotado, que pode estar excluindo outras variáveis importantes que estejam afetando a área.

O teste F foi calculado, segundo HOFFMANN & VIEIRA (8), pela fórmula:

$$F = \frac{r^2(n-2)}{1-r^2} \quad , \text{ com 1 e n-2 graus de liberdade}$$

Os dados foram testados aos níveis de significância de 5% e 1%.

3 - ANÁLISE DA EVOLUÇÃO DO VALOR DAS TERRAS

O Estado de São Paulo conta com uma agricultura basicamente voltada para o mercado e segundo o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), em 1978, possuía cerca de 244.287/km² ocupados por 322.642 imóveis cadastrados.

Entre os fatores que levaram a uma valorização nos preços reais das terras paulistas destaca-se a intensa urbanização, que ocorreu juntamente com a melhora de transportes e comunicações. Segundo CARMO (4), o aumento das concentrações urbanas estimula um aumento no consumo de alimentos e, nas áreas próximas às cidades de tamanho médio e grande, há um aumento da procura de terras visando atender àquelas faixas da população de renda média e alta para fins de lazer. Desse modo, haveria uma tendência à formação de chácaras e sítios para fins de semana próximos a centros urbanos de tamanho médio para cima.

O setor agrícola é bastante afetado pela situação da conjuntura internacional, pelas políticas econômicas adotadas no Brasil e por programas de desenvolvimento regional, que se refletem diretamente sobre os preços de terra. Também segundo PINHEIRO (12), a renda capitalista e a inflação são variáveis importantes na formação do preço da terra agrícola, tanto nas terras de lavoura como de pecuária.

Contudo, de acordo com OLIVEIRA (11) a explicação clássica da renda da terra não é suficiente para o atendimento do comportamento cíclico que apresenta o preço da terra. Existem outros fatores além do subordinado ao movimento de capital no campo que influem nos preços, como fatores ligados à própria política de subsídios creditícios e fiscais, os quais, segundo aquele autor, comprovadamente no período pós-64, foram dirigidos na sua maioria aos grandes proprietários.

3.1 - Terra Nua

O Estado de São Paulo não é composto de terras de qualidade homogênea, o que por si só levaria a grandes diferenças nos preços dos diversos tipos de terra. Além disso, fatores tais como uso, localização e disponibilidade de infra-estrutura levam a variações amplas em torno da média. Em outras palavras, dentro de uma mesma região, os preços sofrem grandes variações em torno da média da região.

Em 1985, por exemplo, o preço médio da terra de primeira chegou a valer em torno de 114% a mais que o de terra de campo, e dependendo da região esse valor pode ter uma ampla margem de variação. Em parte essa grande diferença ocorre porque a terra de campo é, praticamente, a última opção para utilização agrícola, ou seja, seria necessária mais tecnologia para poder empregá-la em atividades agrícolas.

Do ponto de vista do agricultor, ele utilizaria primeiramente as terras mais férteis, ou seja, de melhor qualidade e, em seguida, as menos férteis. Desde que exista a possibilidade técnica de utilizar fertilizantes, a limitação de quanto utilizar estará na dependência de quanto o agricultor receberá pela produção agrícola. Desta forma, a limitação da própria área agricultável pode ser grandemente diminuída se forem utilizadas sementes melhoradas, práticas mais racionais de cultivo e, principalmente, fertilizantes (4).

A escassez de terras de boa qualidade dentro do Estado de São Paulo conduz a uma exploração mais racional do ponto de vista técnico-econômico desse fator de produção.

Ao 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 (4).

Com a recuperação da economia a partir de 1968, acompanhada pela reestruturação do mercado financeiro, que trazia embutida nova sistemática de crédito agrícola, o comportamento do preço de terra no Estado esteve, de um modo geral, ligado a essa nova política econômica.

Na evolução dos preços médios reais de terra nua no Estado de São Paulo, nas diversas categorias, no período de 1969-85, obser-

va-se, de modo geral, quatro períodos bem nítidos no mercado de terras (quadro 1):

a) 1969 a 1972: nesse período, os preços de terra apresentaram tendência levemente crescente em praticamente todas as regiões do Estado, destacando-se as DIRAs de Sorocaba, Campinas, Araçatuba e Presidente Prudente, tendo em vista a abertura da via Castelo Branco e os incentivos fiscais concedidos pelo Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal (IBDF) para aplicação em reflorestamento (11);

b) 1973 a 1981: nesse período houve uma elevação bastante acentuada nos preços de todos os tipos de terra, nas regiões analisadas. Essa valorização não ocorreu a uma taxa anual constante, pois entre 1973 a 1974 houve um aumento brusco nos preços reais nas várias categorias de terra, explicado, principalmente, pela expectativa a respeito do desempenho da economia mundial e brasileira após a crise do petróleo, quando os preços desse produto quadruplicaram (5), e as conseqüentes pressões inflacionárias. Segundo PROGNÓSTICO (13), relativo a 1978/79, os aumentos podem ser explicados pelos altos preços alcançados pela maioria dos produtos agrícolas, principalmente os de exportação. No intuito de se proteger contra a inflação, a aplicação em terra passou a ser negócio desejável, cumprindo a função de reserva de valor (4). Porém, na medida em que as expectativas sobre a inflação passaram a ser mais otimistas notou-se arrefecimento do mercado de terras.

Os incentivos fiscais também devem ser apontados como causas de majoração dos preços das terras.

Os preços de 1975 mostraram uma diminuição no seu ritmo de crescimento, causada pelas políticas de incentivo ao consumo de fertilizantes agrícolas, diminuição da procura e das cotações externas de produtos primários, preços reais mais estáveis de máquinas agrícolas (os quais até então eram decrescentes), adversidades climáticas e menor ritmo de crescimento dos preços recebidos pelos agricultores (14).

Em 1979/80, houve um certo reaquecimento da economia mundial e, simultaneamente, ocorreram fatos políticos que levaram à nova alta de preços do petróleo (160% em termos nominais). Esse chamado "segundo choque do petróleo" repercutiu no mercado de terras, com elevação dos preços, de modo geral.

De acordo com OLIVEIRA (11), dentre as razões de tal aumento no preço da terra no período 1973 a 1981, não se deve desprezar a inexistência de alternativas de investimento financeiro que possibilitassem altas taxas de retorno e aumento das áreas destinadas à expansão urbana, ligada ao próprio movimento da industrialização;

c) 1982 a 1984: a partir de 1981, o setor agrícola sentiu bastante as modificações na política de crédito rural, com redução da oferta global de recursos. Também, os preços agrícolas foram diretamente influenciados pela conjuntura internacional desfavorável e pelas políticas econômicas adotadas. Esses fatos contribuíram para que os preços da terra declinassem em termos reais, com exceção dos preços de terra de campo, que se recuperaram em 1981 e 1982;

d) fevereiro de 1985: revertendo a tendência depressiva observada no período anterior, os preços da terra nas diversas categorias, em fevereiro de 1985, apresentaram os seguintes acréscimos, relativamente ao mesmo mês do ano anterior: 66,7% para terra de primeira, terra de reflorestamento e terra de campo; 63,1% para terra de segunda; e 66,4% para terra de pastagens. A valorização ocorreu, principalmente, em função da recuperação dos preços reais de vários produtos agropecuários na safra 1983/84, em relação à anterior, refletindo em melhoria de termos de troca em favor da agricultura, observada em índice de paridade calculado pelo IEA.

As terras mais valorizadas no Estado estão localizadas nas DIRAs de Campinas e Ribeirão Preto, enquanto que as de menor valor estão na DIRA do Vale do Paraíba. Nota-se que as regiões com maior valor de terra por hectare são as que apresentam maior grau de desenvolvimento tecnológico. Alguns fatores que podem também explicar as diferenças de preço de um mesmo tipo de terra entre regiões são: o uso econômico da terra, facilidade de infra-estrutura, proximidade dos mercados da produção agropecuária e programas governamentais regionalizados do tipo PROÁLCOOL, PROFIR, PRO-FEIJÃO e outros.

Como exemplo, pode-se citar que o avanço da cultura de cana-de-açúcar, em decorrência do PROALCOOL, com modificações na estrutura regional de produção, contribuiu para elevações bastante acentuadas nos preços reais da terra de segunda e campo nas DIRAs de Bauru, Marília e Araçatuba (13).

Comparando-se os preços correntes dos diferentes tipos de terra entre as Divisões Regionais Agrícolas, verificam-se grandes diferenças. Por exemplo, enquanto o preço médio da terra de primeira a nível de Estado, em fevereiro de 1985, era de Cr\$6.693.700/ha, na DIRA de São Paulo era de Cr\$3.802.000/ha e na de São José do Rio Preto de Cr\$10.032.000/ha, região onde foram observadas as maiores taxas de crescimento, principalmente, em função da franca elevação das cotações de laranja, em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Analisando-se, conjuntamente, o valor médio das terras nuas nos diferentes tipos, no período de 1969-85, pode ser constatado que as terras de campo foram as que apresentaram uma maior valorização, com a taxa de crescimento anual dos preços reais situando-se ao redor de 11,4%, seguida das terras para reflorestamento (9,9%), terra de segunda (9,3%), terra para pastagens (9,2%) e terra de primeira (7,9%) (quadro 1).

Uma das causas que podem explicar esse comportamento de maior valorização das terras de pior qualidade foi a procura de investimentos imobiliários por parte da população urbana, buscando-se beneficiar dos incentivos fiscais da política governamental.

Por outro lado, sendo o mercado de terras altamente inter-relacionado, maior procura de determinado tipo de terra acaba influenciando os preços dos demais tipos (13). Dessa forma, no Estado de São Paulo, a escassez das terras mais aptas já ocupadas por culturas leva a uma maior valorização das terras de menor qualidade.

3.1.1 - Terra de primeira

Os preços de terra nua de primeira no Estado de São Paulo, em termos reais, apresentaram grande variação no período 1969-85, nas DIRAs analisadas (quadro 2).

No período 1969-72, os preços apresentaram-se crescentes, de forma gradual, com o índice indo de 100 para 167. Em 1973 e 1974, registraram-se acréscimos bastante acentuados, passando o índice para 469 em 1974, com acréscimo de 180,8% em relação a 1972.

QUADRO 1. - Valor Médio de Terra Nua, por Tipo, Estado de São Paulo, 1969-85⁽¹⁾

(em Cr\$/ha)

Ano	Terra de primeira			Terra de segunda			Terra para pastagens			Terra para reflorestamento			Terra de camu		
	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽³⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽³⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽³⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽³⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽³⁾
1969	700	436.034	100	519	323.288	100	459	285.914	100	322	200.576	100	255	158.841	100
1970	1.098	572.339	131	690	359.666	111	596	310.668	109	499	260.107	130	352	183.482	116
1971	1.546	673.308	154	1.054	459.034	142	871	379.334	133	613	266.971	133	520	256.468	143
1972	2.000	728.717	167	1.400	510.102	158	1.200	437.230	153	835	304.239	152	680	247.764	156
1973	3.300	1.039.109	238	2.400	755.716	234	2.000	629.763	220	1.300	409.346	204	1.200	377.858	238
1974	7.600	2.045.404	469	5.800	1.580.967	483	4.400	1.184.182	414	3.700	995.789	496	3.200	861.223	543
1975	10.270	2.022.427	463	7.690	1.514.358	468	6.520	1.283.955	449	5.120	1.008.259	503	4.290	844.811	533
1976	15.020	2.226.705	511	11.200	1.660.393	514	9.520	1.411.334	494	6.880	1.019.956	508	6.240	925.075	584
1977	22.080	2.245.398	515	16.180	1.645.405	509	12.520	1.273.206	445	9.340	949.819	473	8.120	825.753	521
1978	29.783	2.199.613	504	22.855	1.687.948	522	17.723	1.308.296	458	14.082	1.040.021	518	12.077	891.943	563
1979	35.385	1.832.539	420	32.316	1.673.600	518	27.464	1.422.322	497	21.828	1.130.441	564	20.507	1.062.029	670
1980	70.969	2.014.994	462	63.090	1.791.289	554	53.121	1.508.243	527	40.160	1.140.247	568	34.509	979.800	618
1981	167.000	2.159.831	495	138.000	1.784.771	552	120.000	1.551.974	543	107.000	1.383.844	690	93.000	1.202.780	759
1982	304.000	2.050.346	470	251.000	1.692.885	524	208.000	1.402.868	491	170.000	1.148.575	572	185.000	1.247.744	787
1983	511.250	1.688.049	387	414.586	1.368.883	423	346.030	1.142.525	400	295.314	975.070	486	272.443	899.554	568
1984	1.232.000	1.232.000	282	969.350	969.350	300	807.800	807.800	282	596.900	596.900	298	576.670	576.670	364
1985	6.693.700	2.053.721	471	5.151.700	1.580.614	489	4.381.300	1.344.244	470	3.243.400	995.121	496	3.131.500	961.095	605

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro, a partir de 1975.

⁽²⁾ Valor em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigido pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽³⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

QUADRO 2. - Valor Real da Terra Nua de Primeira, por Divisão Regional Agrícola, Estado de São Paulo, 1969-85⁽¹⁾
(em Cr\$/ha)

Ano	Item	São Paulo	Vale do Paralba	Sorocaba	Campinas	Ribeirão Preto	Bauru ⁽²⁾	São José do Rio Preto	Araçatuba	Presidente Prudente	Marília ⁽²⁾
1969	Valor real ⁽³⁾	590.514	298.372	365.645	549.403	591.760	390.562	411.740	306.469	422.953	-
	Índice ⁽⁴⁾	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
1970	Valor real ⁽³⁾	1.002.896	482.161	321.614	1.025.831	720.896	415.962	458.184	366.443	354.454	-
	Índice ⁽⁴⁾	170	162	88	187	122	106	111	120	84	-
1971	Valor real ⁽³⁾	984.266	644.563	692.470	1.110.565	749.087	492.133	487.778	474.712	431.161	-
	Índice ⁽⁴⁾	167	216	189	202	127	126	118	155	102	-
1972	Valor real ⁽³⁾	936.402	648.558	531.964	1.191.453	852.599	568.399	619.410	619.410	564.756	-
	Índice ⁽⁴⁾	158	217	145	217	144	146	150	202	134	-
1973	Valor real ⁽³⁾	1.385.479	629.763	818.692	1.574.408	1.228.038	818.692	1.007.621	881.669	755.716	-
	Índice ⁽⁴⁾	235	211	224	287	208	210	245	288	179	-
1974	Valor real ⁽³⁾	2.206.884	1.453.313	2.287.623	2.933.541	2.879.714	1.830.099	2.072.318	1.614.793	1.426.400	1.776.272
	Índice ⁽⁴⁾	374	487	626	534	487	469	503	527	337	100
1975	Valor real ⁽³⁾	2.231.168	1.853.070	1.981.072	2.778.621	2.370.985	2.176.029	1.734.915	1.766.423	1.419.834	1.914.118
	Índice ⁽⁴⁾	378	621	542	506	401	557	421	576	336	108
1976	Valor real ⁽³⁾	3.068.762	2.613.636	2.268.215	3.544.642	2.512.827	2.146.651	1.568.478	1.390.579	1.319.419	1.838.292
	Índice ⁽⁴⁾	520	876	620	645	425	550	381	454	312	103
1977	Valor real ⁽³⁾	3.532.840	2.123.365	2.449.802	3.591.823	2.649.122	1.807.098	2.148.789	1.295.578	1.151.173	1.688.116
	Índice ⁽⁴⁾	598	712	670	654	448	463	522	423	272	95
1978	Valor real ⁽³⁾	3.343.326	1.739.572	2.563.569	3.729.364	2.746.654	2.075.242	1.770.074	1.373.327	1.190.242	1.464.907
	Índice ⁽⁴⁾	566	583	701	679	464	531	430	448	281	82
1979	Valor real ⁽³⁾	3.401.060	1.337.493	2.450.532	4.406.087	2.486.732	1.751.335	1.836.371	1.466.187	1.286.273	1.297.667
	Índice ⁽⁴⁾	576	448	670	736	420	448	446	478	304	73
1980	Valor real ⁽³⁾	3.029.246	1.107.411	2.175.343	3.250.967	2.583.108	1.713.993	2.385.200	1.737.039	1.364.297	1.298.990
	Índice ⁽⁴⁾	513	371	595	592	437	439	579	567	323	73
1981	Valor real ⁽³⁾	2.637.378	1.085.979	2.042.675	3.335.507	2.895.944	2.197.815	2.159.030	1.887.535	1.693.610	1.654.825
	Índice ⁽⁴⁾	447	364	559	607	489	563	524	616	400	93
1982	Valor real ⁽³⁾	2.420.399	1.146.150	2.157.458	3.748.584	2.959.763	1.712.483	1.921.486	1.476.511	1.260.765	1.672.030
	Índice ⁽⁴⁾	410	384	590	682	500	438	467	482	298	94
1983	Valor real ⁽³⁾	2.343.414	1.244.320	1.841.725	2.831.900	1.950.644	1.587.580	1.328.485	1.158.505	920.863	1.666.794
	Índice ⁽⁴⁾	397	417	504	515	330	406	323	378	218	94
1984	Valor real ⁽³⁾	1.670.000	780.000	1.078.000	1.760.000	1.590.000	1.089.000	1.547.000	1.003.000	780.000	1.023.000
	Índice ⁽⁴⁾	283	261	295	320	269	279	376	327	184	58
1985	Valor real ⁽³⁾	1.166.507	1.324.209	1.612.000	2.580.919	3.044.515	2.258.151	3.077.958	2.070.688	1.590.217	1.812.043
	Índice ⁽⁴⁾	198	444	441	470	514	578	748	676	376	102

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro a partir de 1975.

⁽²⁾ No período de 1969-73 a DIRA de Marília está incluída na DIRA de Bauru.

⁽³⁾ Valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigidos pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽⁴⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100, exceto Marília 1974 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Apesar de ter ocorrido, em 1975, um pequeno decréscimo no preço, em termos reais, a tendência foi crescente em 1976, atingindo em 1977 o pico máximo (515) de todo o período em análise. A partir de então, observou-se uma inversão na tendência até 1984, com o índice caindo 45,2% em relação a 1977, à exceção de 1980 e 1981, quando os preços apresentaram pequenos acréscimos.

As DIRAs localizadas próximas à capital do Estado apresentaram preços máximos no período 1976-79, como é o caso das regiões do Vale do Paraíba (1976), São Paulo (1977), Sorocaba (1978) e Campinas (1979). Por outro lado, nas DIRAs mais distantes, esses valores mais altos foram atingidos em 1985, como é o caso de São José do Rio Preto, Bauru, Presidente Prudente e Ribeirão Preto. No caso da DIRA de Marília, no decorrer do período em análise, os preços de terra foram maiores em 1975 e, em Araçatuba e Presidente Prudente, em 1981.

Vem ocorrendo grande desvalorização nas terras de primeira na DIRA de São Paulo, após atingir seu valor máximo em 1977.

Em 1985 os preços reais se elevaram, quando comparados com os do ano anterior, em todas as regiões, exceto na de São Paulo.

3.1.2 - Terra de segunda

Nesta categoria os preços mostraram-se com tendência crescente até 1980, quando o índice atingiu um valor máximo (554). Nos anos seguintes, os preços começaram a declinar levemente, acentuando-se essa queda em 1983 e 1984. Em contrapartida, em 1985, observou-se elevada recuperação nos preços de terra de segunda (quadro 1).

Ao nível das DIRAs, verifica-se que o comportamento dos preços no período em análise (quadro 3) foi semelhante ao ocorrido com os preços das terras de primeira, ou seja, maior valorização para as regiões mais próximas à capital entre os anos de 1976 e 1979 (São Paulo, Vale do Paraíba, Sorocaba, e Campinas) e de 1981 a 1985 para as DIRAs mais distantes, sendo que apenas Marília teve comportamento diferenciado. O índice máximo dessa região foi atingido em 1976 e os preços flutuaram no período restante com tendência decrescente.

QUADRO 3. - Valor Real da Terra Nua de Segunda, por Divisão Regional Agrícola, Estado de São Paulo, 1969-85⁽¹⁾
(em Cr\$/ha)

Ano	Item	São Paulo	Vale do Paraíba	Sorocaba	Campinas	Ribirão Preto	Bauru ⁽²⁾	São José do Rio Preto	Araçatuba	Presidente Prudente	Marília ⁽²⁾
1969	Valor real ⁽³⁾	437.903	306.469	256.014	452.014	444.754	252.277	304.601	219.886	234.212	...
	Índice ⁽⁴⁾	100	100	100	100	100	100	100	100	100	...
1970	Valor real ⁽³⁾	592.146	310.147	224.661	721.418	480.076	281.478	319.530	261.670	258.543	...
	Índice ⁽⁴⁾	135	101	88	159	108	112	105	119	110	...
1971	Valor real ⁽³⁾	881.582	332.299	445.533	825.738	510.424	323.598	351.461	337.089	313.571	...
	Índice ⁽⁴⁾	156	108	174	182	115	128	115	153	134	...
1972	Valor real ⁽³⁾	655.846	364.359	364.359	868.995	590.261	364.359	437.230	510.102	451.805	...
	Índice ⁽⁴⁾	150	119	142	192	133	144	144	232	193	...
1973	Valor real ⁽³⁾	755.716	409.346	629.763	1.102.086	976.133	598.275	818.692	692.740	566.787	...
	Índice ⁽⁴⁾	173	134	246	243	219	237	269	315	242	...
1974	Valor real ⁽³⁾	1.614.793	834.310	1.668.619	2.502.929	2.179.971	1.480.227	1.587.880	1.345.661	1.184.182	1.264.921
	Índice ⁽⁴⁾	369	272	652	553	490	587	521	612	506	100
1975	Valor real ⁽³⁾	1.825.501	1.161.861	1.626.606	2.215.414	1.730.977	1.415.896	1.352.879	1.014.167	1.122.476	1.483.346
	Índice ⁽⁴⁾	417	379	635	489	389	561	444	461	479	117
1976	Valor real ⁽³⁾	2.498.002	1.776.027	1.669.288	2.656.628	1.813.090	1.491.388	1.156.345	621.165	1.006.613	1.614.292
	Índice ⁽⁴⁾	570	580	652	587	408	591	380	282	430	128
1977	Valor real ⁽³⁾	2.332.854	1.472.525	1.822.352	2.575.902	1.944.384	1.720.658	1.266.087	772.872	919.311	1.312.866
	Índice ⁽⁴⁾	533	480	712	569	438	682	416	351	393	104
1978	Valor real ⁽³⁾	2.807.658	1.220.744	1.678.495	2.932.768	2.105.744	1.525.911	1.403.829	915.576	976.580	1.068.160
	Índice ⁽⁴⁾	641	398	656	649	473	605	461	416	417	84
1979	Valor real ⁽³⁾	3.288.368	980.824	1.777.436	2.916.160	1.925.448	1.346.710	1.475.819	822.921	947.420	955.707
	Índice ⁽⁴⁾	751	320	694	622	433	534	484	374	405	76
1980	Valor real ⁽³⁾	2.868.745	826.107	1.661.486	2.552.314	2.040.557	1.315.452	1.925.950	974.328	1.095.860	1.049.143
	Índice ⁽⁴⁾	655	273	649	564	459	521	832	443	468	83
1981	Valor real ⁽³⁾	2.482.238	1.021.337	1.590.184	2.469.310	2.365.883	1.784.108	1.809.965	1.499.685	1.383.330	1.370.402
	Índice ⁽⁴⁾	567	333	621	545	532	707	594	682	591	108
1982	Valor real ⁽³⁾	2.346.236	836.015	1.759.677	2.918.636	2.447.367	1.375.380	1.543.931	943.888	1.085.471	1.422.574
	Índice ⁽⁴⁾	536	273	687	644	550	545	507	429	463	112
1983	Valor real ⁽³⁾	2.006.622	896.108	1.607.384	2.345.064	1.640.390	1.165.106	1.108.996	724.478	771.346	1.188.210
	Índice ⁽⁴⁾	458	292	628	518	369	462	364	329	329	94
1984	Valor real ⁽³⁾	1.156.000	640.400	873.200	1.370.600	1.290.500	820.300	1.240.000	821.900	630.200	842.400
	Índice ⁽⁴⁾	264	209	341	303	290	328	407	374	269	67
1985	Valor real ⁽³⁾	755.376	554.413	1.164.666	2.064.551	2.543.488	1.770.010	2.387.933	1.779.214	1.328.505	1.457.980
	Índice ⁽⁴⁾	172	181	455	457	572	702	784	809	567	115

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro a partir de 1975.

⁽²⁾ No período de 1969-73 a DIRA de Marília está incluída na DIRA de Bauru.

⁽³⁾ Valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigidos pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽⁴⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100, exceto Marília 1974 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

3.1.3 - Terra para pastagens

Os preços de terras para pastagens evoluíram em ritmo crescente de 1969 a 1981, quando foi atingido um índice máximo (543), à exceção de 1977 e 1978 em que os preços sofreram pequenos decréscimos (quadro 1). A partir de 1982 houve uma queda nos preços até 1984, recuperando-se em 1985.

Nas diversas DIRAs, os preços das terras para pastagens no período em análise foram bastante variáveis (quadro 4). Fatores outros além dos preços da carne e leite, em comparação a outras atividades agropecuárias, teriam influenciado fortemente os preços a nível regional, destacando-se os incentivos a determinadas culturas, aliados à implantação de programas especiais de crédito rural à pecuária (14). Outros fatores seriam a evolução na comercialização do gado bovino, com tendência cada vez mais forte de se efetuar o abate junto a regiões produtoras, e a melhoria de infra-estrutura viária nessas regiões.

3.1.4 - Terra para reflorestamento

O comportamento dos preços dessa categoria no período em análise foi semelhante ao observado para as terras de pastagens, sendo que o índice máximo atingido foi de 690 em 1981 (quadro 1).

Esse tipo de terra foi um dos que atingiram maior valorização, explicada, em parte, pela demanda dessas terras para outras culturas de retorno mais rápido, fazendo com que os reflorestadores paulistas procurassem terras mais baratas em outras regiões do País.

A análise feita a nível das DIRAs mostra que São Paulo e Aracatuba alcançaram os índices mais elevados de todas as regiões, durante o período em estudo.

De maneira geral, no período de 1969 a 1981 os preços reais cresceram em algumas DIRAs ou mostraram flutuações, porém, com tendência crescente nas demais, à exceção do Vale do Paraíba, onde os preços aumentaram de 1969 a 1976, decrescendo a partir de então. Entre 1983 e 1984, os preços de terra de reflorestamento apresenta-

QUADRO 4. - Valor Real da Terra de Pastagem, por Divisão Regional Agrícola, Estado de São Paulo, 1969-85⁽¹⁾
(em Cr\$/ha)

Ano	Item	São Paulo	Vale do Paraíba	Sorocaba	Campinas	Ribeirão Preto	Bauri ⁽²⁾	São José do Rio Preto	Araçatuba	Presidente Prudente	Marília ⁽²⁾
1969	Valor real ⁽³⁾	353.187	264.112	221.131	425.444	367.514	199.953	292.766	224.246	223.000	...
	Índice ⁽⁴⁾	100	100	100	100	100	100	100	100	100	...
1970	Valor real ⁽³⁾	409.707	250.724	189.737	532.202	375.304	224.661	308.583	276.787	225.182	...
	Índice ⁽⁴⁾	116	95	86	125	102	112	105	123	101	...
1971	Valor real ⁽³⁾	560.944	246.937	344.928	616.255	403.723	271.762	344.929	328.814	296.586	...
	Índice ⁽⁴⁾	159	93	156	145	110	136	118	147	133	...
1972	Valor real ⁽³⁾	531.964	282.378	298.774	655.846	480.953	291.487	426.300	502.815	444.518	...
	Índice ⁽⁴⁾	151	107	135	154	131	146	146	224	199	...
1973	Valor real ⁽³⁾	692.740	283.393	503.811	913.157	755.716	440.834	787.204	661.251	535.299	...
	Índice ⁽⁴⁾	196	107	228	215	206	220	269	295	240	...
1974	Valor real ⁽³⁾	1.453.314	511.351	1.426.400	2.099.231	1.657.012	968.876	1.480.227	1.238.008	1.157.268	1.076.529
	Índice ⁽⁴⁾	411	194	645	493	505	485	506	552	519	100
1975	Valor real ⁽³⁾	1.707.346	901.920	1.128.384	1.996.826	1.461.188	1.039.768	1.181.554	1.317.433	1.004.321	1.096.876
	Índice ⁽⁴⁾	483	341	510	469	398	520	404	587	450	102
1976	Valor real ⁽³⁾	2.800.430	1.187.477	1.485.459	1.996.919	1.473.302	1.077.773	972.516	1.091.115	899.874	1.110.388
	Índice ⁽⁴⁾	793	460	672	469	401	539	332	487	404	103
1977	Valor real ⁽³⁾	1.848.792	933.548	1.490.830	1.996.248	1.572.185	957.955	1.102.360	1.016.937	874.566	942.701
	Índice ⁽⁴⁾	523	353	674	469	428	479	377	453	392	88
1978	Valor real ⁽³⁾	1.983.736	854.498	1.434.331	2.102.716	1.586.989	1.037.658	1.281.747	1.068.160	885.000	854.498
	Índice ⁽⁴⁾	562	324	649	434	432	519	438	476	3.970	79
1979	Valor real ⁽³⁾	2.659.137	714.941	1.462.199	2.601.133	1.619.740	906.559	1.430.556	1.123.502	928.051	776.570
	Índice ⁽⁴⁾	753	271	661	611	441	453	489	501	416	72
1980	Valor real ⁽³⁾	2.058.636	611.492	1.436.132	2.096.668	1.770.785	914.101	1.823.576	1.375.991	1.038.059	856.656
	Índice ⁽⁴⁾	583	232	649	493	482	457	623	614	465	80
1981	Valor real ⁽³⁾	2.275.385	517.133	1.499.685	1.990.962	2.068.532	1.422.115	1.719.467	1.538.470	1.344.545	1.137.692
	Índice ⁽⁴⁾	664	196	678	468	563	711	587	686	603	108
1982	Valor real ⁽³⁾	1.833.840	586.559	1.456.285	2.339.494	1.975.423	1.105.698	1.469.769	1.152.892	984.340	1.139.408
	Índice ⁽⁴⁾	519	222	659	550	537	553	502	514	441	106
1983	Valor real ⁽³⁾	1.746.008	594.105	1.340.037	1.807.729	1.377.993	962.120	1.000.077	927.794	744.281	920.863
	Índice ⁽⁴⁾	494	225	606	425	375	481	342	414	334	86
1984	Valor real ⁽³⁾	1.076.800	444.800	731.400	987.000	1.019.500	671.500	1.133.000	792.000	573.200	648.700
	Índice ⁽⁴⁾	305	168	331	232	277	336	387	353	257	60
1985	Valor real ⁽³⁾	624.060	443.346	1.193.506	1.704.659	2.145.243	1.391.401	1.985.087	1.629.182	1.117.723	1.207.313
	Índice ⁽⁴⁾	177	168	540	401	584	696	678	727	501	112

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro a partir de 1975.

⁽²⁾ No período de 1969-73 a DIRA de Marília está incluída na DIRA de Bauri.

⁽³⁾ Valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigidos pelo índice "Z" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽⁴⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100, exceto Marília 1974 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

ram valores bastante baixos para as DIRAs de São Paulo e Sorocaba (quadro 5).

3.1.5 - Terra de campo

De maneira geral, as terras de campo apresentaram, no período 1969-85, comportamento diferenciado nas diversas DIRAs, sendo que o índice máximo atingido (1249) foi na região de Araçatuba, no ano de 1982 (quadro 6).

Nas DIRAs de Campinas, Ribeirão Preto, Bauru e Presidente Prudente os preços se comportaram com certa semelhança, mostrando-se altos de 1973 a 1981-82 e declinando até 1984, sendo que a DIRA de Marília teve seus preços praticamente inalterados entre 1974 e 1984. À exceção das regiões de São Paulo e Vale do Paraíba, os preços reais apresentaram recuperação em 1985.

3.2 - Terra com Benfeitorias

Analisando-se a evolução dos preços de terra com benfeitorias no Estado de São Paulo, classificada em função do tamanho da propriedade, observa-se que, de um modo geral, as propriedades agrícolas sofreram valorização em termos reais no período 1969-79, sendo que as propriedades com área entre 72,6ha e 242ha foram as que mais se valorizaram, com o índice real crescendo de 100 para 605 no período em análise (quadro 7).

No período seguinte (1980-84), os preços apresentaram tendência decrescente, com exceção das propriedades com área entre 24,2ha e 72,6ha que, em 1982, apresentaram o preço real máximo do período 1969-85. Contudo, em 1985 registraram-se acréscimos reais entre 13,1% e 55,5% em todos os tamanhos de propriedades, em relação ao ano anterior.

QUADRO 5. - Valor Real da Terra para Reflorestamento, por Divisão Regional Agrícola, Estado de São Paulo, 1969-85⁽¹⁾
(em Cr\$/ha)

Ano	Item	São Paulo	Vale do Paraíba	Sorocaba	Campinas	Ribeirão Preto	Bauru ⁽²⁾	São José do Rio Preto	Araçatuba	Presidente Prudente	Marília ⁽²⁾
1969	Valor real ⁽³⁾	231.098	145.760	155.103	360.662	233.344	150.743	211.788	149.497	169.430	...
	Índice ⁽⁴⁾	100	100	100	100	100	100	100	100	100	...
1970	Valor real ⁽³⁾	445.152	178.269	129.793	418.568	225.704	152.207	224.140	163.674	166.281	...
	Índice ⁽⁴⁾	193	122	84	116	97	101	106	109	98	...
1971	Valor real ⁽³⁾	423.757	166.367	222.113	473.841	228.646	169.416	254.341	221.242	243.889	...
	Índice ⁽⁴⁾	183	114	143	131	98	112	120	148	144	...
1972	Valor real ⁽³⁾	451.805	176.714	236.833	488.241	291.487	173.070	231.368	384.359	320.636	...
	Índice ⁽⁴⁾	195	121	153	135	125	115	109	244	189	...
1973	Valor real ⁽³⁾	598.275	188.929	377.858	598.275	472.322	314.882	566.787	535.299	314.882	...
	Índice ⁽⁴⁾	259	130	244	166	202	209	268	358	186	...
1974	Valor real ⁽³⁾	1.238.008	322.959	888.136	1.749.359	1.372.574	726.657	888.136	1.049.615	995.789	834.310
	Índice ⁽⁴⁾	536	222	573	485	588	482	419	702	588	100
1975	Valor real ⁽³⁾	1.537.989	659.701	1.039.768	1.459.219	978.721	699.086	986.598	1.083.091	799.518	832.996
	Índice ⁽⁴⁾	665	453	670	405	419	464	466	724	472	100
1976	Valor real ⁽³⁾	1.756.755	790.169	1.162.275	1.547.723	1.058.500	787.204	687.877	802.029	757.554	843.539
	Índice ⁽⁴⁾	760	542	749	429	454	522	325	536	447	101
1977	Valor real ⁽³⁾	1.505.087	661.009	1.083.038	1.425.746	996.599	879.314	962.023	870.498	633.552	678.297
	Índice ⁽⁴⁾	651	453	698	395	427	451	454	582	374	81
1978	Valor real ⁽³⁾	2.044.740	579.833	1.190.242	1.641.272	1.037.658	732.417	1.007.082	946.078	640.911	579.833
	Índice ⁽⁴⁾	885	398	767	455	445	486	476	633	378	69
1979	Valor real ⁽³⁾	2.698.133	478.164	1.092.998	1.801.311	1.001.902	704.325	1.189.377	850.679	691.688	561.906
	Índice ⁽⁴⁾	1.168	328	705	499	429	467	562	569	408	67
1980	Valor real ⁽³⁾	2.024.890	418.465	1.083.570	1.628.733	879.617	834.943	1.203.683	1.088.111	793.591	671.803
	Índice ⁽⁴⁾	876	287	699	452	377	554	568	728	468	81
1981	Valor real ⁽³⁾	2.197.815	349.065	1.189.406	1.680.682	1.176.477	1.060.122	1.254.047	1.564.327	982.552	853.269
	Índice ⁽⁴⁾	951	239	767	466	504	703	592	1.046	580	102
1982	Valor real ⁽³⁾	1.921.487	525.881	1.267.507	1.827.098	1.395.606	856.241	1.112.440	1.031.535	721.400	815.789
	Índice ⁽⁴⁾	831	361	817	507	598	568	525	690	426	98
1983	Valor real ⁽³⁾	1.558.337	415.873	1.172.202	1.638.409	1.237.224	707.975	835.047	835.047	625.130	721.837
	Índice ⁽⁴⁾	674	285	756	454	530	470	394	559	369	87
1984	Valor real ⁽³⁾	839.000	303.800	507.200	700.200	760.000	600.300	760.000	645.000	452.000	493.100
	Índice ⁽⁴⁾	363	208	327	194	326	398	359	431	267	59
1985	Valor real ⁽³⁾	532.629	339.336	756.603	1.017.080	1.267.449	1.112.814	1.600.649	1.538.365	934.249	852.022
	Índice ⁽⁴⁾	230	233	210	282	543	738	756	1.029	551	102

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro a partir de 1975.

⁽²⁾ No período de 1969-73 a DIRA de Marília está incluída na DIRA de Bauru.

⁽³⁾ Valores em cruzado de fevereiro de 1984, corrigidos pelo índice "Z" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽⁴⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100, exceto Marília 1974 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

QUADRO 6. - Valor Real da Terra de Campo, por Divisão Regional Agrícola, Estado de São Paulo, 1969-85⁽¹⁾
 (em Cr\$/ha)

Ano	Item	São Paulo	Valor do Paraíba	Sorocaba	Campinas	Ribeirão Preto	Bauru ⁽²⁾	São José do Rio Preto	Araçatuba	Presidente Prudente	Marília ⁽²⁾
1969	Valor real ⁽³⁾	239.196	109.631	130.187	262.243	171.922	115.237	182.511	115.860	102.779	...
	Índice ⁽⁴⁾	100	100	100	100	100	100	100	100	100	...
1970	Valor real ⁽³⁾	399.282	147.515	107.379	351.847	164.196	102.687	157.940	136.569	86.007	...
	Índice ⁽⁴⁾	167	135	82	134	95	89	87	118	84	...
1971	Valor real ⁽³⁾	474.712	180.739	199.021	410.256	177.255	116.283	188.143	179.868	112.363	...
	Índice ⁽⁴⁾	198	165	152	156	103	101	103	155	109	...
1972	Valor real ⁽³⁾	524.676	120.238	218.615	364.359	240.477	134.813	153.031	315.170	145.743	...
	Índice ⁽⁴⁾	219	110	168	139	140	117	84	272	142	...
1973	Valor real ⁽³⁾	503.811	157.441	314.882	598.275	377.858	251.905	472.322	409.346	157.441	...
	Índice ⁽⁴⁾	211	144	242	228	220	219	259	353	153	...
1974	Valor real ⁽³⁾	1.103.442	161.479	834.310	1.722.446	1.264.921	645.917	592.091	888.136	672.830	...
	Índice ⁽⁴⁾	461	147	641	657	736	561	324	767	655	...
1975	Valor real ⁽³⁾	1.358.787	584.869	962.967	1.146.107	803.457	600.623	781.795	1.014.167	555.330	634.101
	Índice ⁽⁴⁾	568	533	740	437	467	521	428	876	540	100
1976	Valor real ⁽³⁾	1.867.942	713.079	1.203.785	1.423.194	751.624	754.589	594.480	621.165	670.087	652.297
	Índice ⁽⁴⁾	781	650	925	543	437	655	326	536	652	103
1977	Valor real ⁽³⁾	1.433.882	501.350	920.328	1.306.764	930.498	624.400	751.517	772.872	415.927	603.044
	Índice ⁽⁴⁾	599	457	707	498	541	542	412	667	405	95
1978	Valor real ⁽³⁾	1.800.575	488.327	1.068.160	1.380.934	1.068.160	640.911	518.829	915.576	488.327	549.331
	Índice ⁽⁴⁾	753	445	820	527	621	556	284	790	475	87
1979	Valor real ⁽³⁾	2.846.974	454.134	891.644	1.781.268	1.087.819	623.949	1.154.471	822.921	475.575	581.478
	Índice ⁽⁴⁾	1.190	414	685	679	633	541	633	710	463	76
1980	Valor real ⁽³⁾	2.029.573	351.824	1.006.655	1.413.029	996.892	576.071	1.172.804	974.328	710.204	562.958
	Índice ⁽⁴⁾	848	321	773	539	580	500	643	841	691	89
1981	Valor real ⁽³⁾	2.533.951	310.280	1.176.477	1.809.965	1.292.832	1.008.409	1.124.764	1.499.685	866.198	827.413
	Índice ⁽⁴⁾	1.059	283	904	690	752	875	616	1.294	843	130
1982	Valor real ⁽³⁾	1.577.641	613.527	1.126.683	2.366.462	1.604.610	788.821	991.082	943.888	815.789	728.142
	Índice ⁽⁴⁾	660	560	865	902	933	685	543	815	794	115
1983	Valor real ⁽³⁾	1.285.346	447.229	1.170.386	1.626.527	1.019.880	681.570	734.710	724.478	613.578	920.863
	Índice ⁽⁴⁾	537	408	899	620	593	591	403	625	597	145
1984	Valor real ⁽³⁾	818.200	301.600	540.500	691.300	648.200	509.600	715.200	638.200	439.500	464.400
	Índice ⁽⁴⁾	342	275	415	264	377	442	392	551	428	73
1985	Valor real ⁽³⁾	697.388	298.530	758.751	1.190.745	1.207.313	1.014.327	1.489.582	1.447.548	775.626	731.138
	Índice ⁽⁴⁾	292	272	583	454	703	880	816	1.249	755	115

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro a partir de 1975.

⁽²⁾ No período de 1969-73 a DIRA de Marília está incluída na DIRA de Bauru.

⁽³⁾ Valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigidos pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽⁴⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100, exceto Marília 1974 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

QUADRO 7. - Valor Médio da Terra com Benfeitorias⁽¹⁾, Segundo o Tamanho das Propriedades, Estado de São Paulo, 1969-85

(em Cr\$/ha)

Ano	Inferior a 7,26ha			De 7,26 a 24,20ha			De 24,20 a 72,60ha			De 72,60 a 242ha			Superior a 242ha		
	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽³⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽⁴⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽⁴⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽⁴⁾	Corrente	Real ⁽²⁾	Índice ⁽⁴⁾
1969	942	586.777	100	866	539.436	100	718	447.246	100	624	388.693	100
1970	1.960	1.021.661	100	1.385	721.939	123	1.131	589.540	109	967	504.054	113	891	464.439	119
1971	2.795	1.217.267	119	2.073	902.824	154	1.626	708.149	131	1.401	610.158	136	1.234	537.426	138
1972	3.460	1.260.681	123	2.600	947.332	161	2.000	728.717	135	1.800	655.846	147	1.620	590.261	152
1973	6.000	1.889.290	185	4.500	1.416.967	241	3.800	1.196.550	222	3.300	1.039.109	232	2.700	850.180	219
1974	13.000	3.498.718	342	10.500	2.825.888	482	9.100	2.449.103	454	7.800	2.099.231	469	7.000	1.883.925	485
1975	16.390	3.227.612	316	11.720	2.307.769	393	11.250	2.215.414	411	9.830	1.935.779	433	8.430	1.660.083	427
1976	22.910	3.396.393	332	17.820	2.641.803	450	15.220	2.256.355	418	13.180	1.953.926	437	11.410	1.691.525	435
1977	34.340	3.492.163	342	26.080	2.652.173	452	22.090	2.246.415	416	19.230	1.955.570	437	17.210	1.750.149	450
1978	49.711	3.671.389	359	39.545	2.920.582	498	33.719	2.490.305	482	29.132	2.151.534	481	24.917	1.840.236	473
1979	73.159	3.778.801	371	58.612	3.035.433	517	46.520	2.409.205	447	52.284	2.707.714	605	32.348	1.675.257	431
1980	130.025	3.691.747	361	104.898	2.978.326	508	83.906	2.382.309	442	74.088	2.103.551	470	62.796	1.782.941	459
1981	292.000	3.776.471	370	220.000	2.845.286	485	186.000	2.405.560	446	158.000	2.043.433	457	133.000	1.720.105	443
1982	503.000	3.392.514	332	382.000	2.576.422	439	370.000	2.495.487	463	314.000	2.117.792	474	240.000	1.618.694	416
1983	783.000	2.585.315	253	607.060	2.004.395	342	519.365	1.714.843	318	445.000	1.469.304	329	383.400	1.265.913	326
1984	1.756.570	1.756.570	172	1.395.910	1.395.910	238	1.239.890	1.239.890	230	1.011.115	1.011.115	226	913.040	913.040	235
1985	7.728.600	2.371.243	243	6.251.500	1.918.048	327	5.875.500	1.802.686	334	5.189.700	1.592.273	356	4.427.900	1.358.542	350

⁽¹⁾ Informações coletadas anualmente em janeiro até 1974 e em fevereiro a partir de 1975.

⁽²⁾ No período de 1969-73 a DIRA de Marília está incluída na DIRA de Bauru.

⁽³⁾ Valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigidos pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica, da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

⁽⁴⁾ Índice simples calculado a partir dos valores reais, base 1969 = 100, exceto Marília 1974 = 100.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Comparando-se os preços da terra com benfeitorias, nota-se que à medida que aumenta o tamanho da propriedade, decresce o preço por hectare; assim, os preços médios em fevereiro de 1985 oscilaram entre Cr\$7.728.600/ha, para propriedades com área inferior a 7,26ha, e Cr\$4.427.900/ha nas propriedades com área superior a 242 ha.

3.3 - Arrendamento para Lavoura

Define-se arrendamento como sendo o sistema de posse e uso da terra onde o arrendatário é aquele que paga o aluguel da terra em quantia fixa em dinheiro ou em quantidade também fixa de produto (7).

No Estado de São Paulo, as áreas de terra sob a responsabilidade do arrendatário são bastante pequenas. Contudo, segundo os Censos Agropecuários de 1970 e 1980 (6), os arrendatários que representavam 5,2% da área ocupada com as atividades de pecuária e lavoura em 1970 evoluíram para 5,8% em 1980.

Segundo PINHEIRO (12), o preço real de arrendamento de terras agrícolas tem fortes vinculações com a própria atividade produtiva na agricultura, variando por influência de modificações na produção, tais como favorabilidade de preços e de políticas econômicas.

No período 1969-72, o valor real do arrendamento de terras em dinheiro no Estado cresceu à taxa anual média de apenas 6%. Já em 1973, em relação ao ano anterior, verificou-se acentuado aumento no valor (47%), que pode ser explicado pelo aumento no preço da terra, dada a relação deste com o de arrendamento. Contudo, essa relação não é fixa, podendo variar, substancialmente, a curto e a médio prazos, pois, conforme já citado, o valor do arrendamento reflete uma utilização econômica imediata, enquanto o preço da terra está também sujeito aos movimentos especulativos.

A partir de 1974, os valores de arrendamento flutuaram, atingindo o pico máximo em 1981 e diminuindo entre os anos de 1982 e 1983, tendo sofrido uma inversão na tendência decrescente em 1984 (quadro 8).

QUADRO 8. - Arrendamento de Terra para Lavouras, Estado de São Paulo, 1969-84

Ano ⁽¹⁾	Em dinheiro		Em espécie								
			Algodão		Amendoim		Arroz		Milho		
	Cr\$/ha ⁽²⁾	Cr\$/ha ⁽³⁾	Índice ⁽⁴⁾	15kg/ha ⁽⁵⁾	Índice ⁽⁶⁾	25kg/ha ⁽⁵⁾	Índice ⁽⁶⁾	60kg/ha ⁽⁵⁾	Índice ⁽⁶⁾	60kg/ha ⁽⁵⁾	Índice ⁽⁶⁾
1969	93	49.224	100	18,0	100	17,1	100	5,4	100	8,1	100
1970	105	46.824	95	18,6	103	14,5	85	7,7	142	10,6	126
1971	137	51.171	104	16,7	93	16,0	93	6,3	117	10,5	125
1972	180	58.027	118	16,3	90	16,0	93	7,1	131	8,9	106
1973	306	85.673	174	17,3	96	17,8	104	8,5	157	11,5	137
1974	397	83.536	170	17,0	94	16,0	93	9,0	167	11,0	131
1975	504	81.974	167	19,7	109	16,6	97	8,1	150	11,3	134
1976	760	84.613	172	18,0	100	16,0	93	10,0	185	19,0	226
1977	986	78.987	160	17,0	94	16,0	93	9,0	167	15,0	178
1978	1.447	81.798	166	18,9	105	20,1	117	9,7	180	15,3	182
1979	2.160	72.836	148	23,0	128	21,5	126	11,4	211	17,5	208
1980	5.220	82.621	168	20,1	112	17,8	104	7,7	142	12,2	145
1981	11.700	92.990	189	21,5	119	24,1	141	10,5	194	14,8	176
1982	19.832	80.701	164	22,0	122	17,0	99	10,0	185	15,0	178
1983	43.850	58.142	118	20,0	111	16,0	93	8,0	148	10,0	119
1984	170.800	71.871	146	21,0	117	16,0	94	8,0	148	11,5	137

(1) Informações coletadas em novembro de cada ano.

(2) Média do Estado, valores em cruzeiro corrente.

(3) Média do Estado, valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigido pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

(4) Índice simples, calculado a partir do valor em cruzeiro de 1984. Base de comparação: (1969 = 100).

(5) Média do Estado, ponderada pela produção, em cada Divisão Regional Agrícola (DIRA).

(6) Índice simples. Base de comparação: 1969 = 100.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA).

Em geral, o valor real dos arrendamentos paulistas não cresceu tanto quanto os preços das terras do Estado, que se apresentaram como boa opção de investimento.

Analisando a evolução dos valores de arrendamento pagos em espécie, no período de 1969 a 1984, nota-se que diferem significativamente para as culturas de algodão, amendoim, arroz e milho (quadro 8). Em grande parte, as diferenças observadas refletem a evolução diferenciada de preços dos produtos agrícolas. Por exemplo, em novembro de 1984, os valores de arrendamento apresentaram acréscimo de 5% para o algodão e de 15% para o milho, enquanto que os pagamentos com amendoim e arroz permaneceram no mesmo nível de novembro de 1983; assim, no período em análise, os preços do amendoim e arroz cresceram, respectivamente, 242,4% e 169,5%, enquanto que o algodão e milho tiveram menores acréscimos, 87,9% e 116,2%, respectivamente.

3.4 - Aluguel de Pasto

Os aluguéis de pasto no Estado de São Paulo, por hectare, sofreram substancial elevação de preços no período de 1969 a 1976, quando atingiram o pico. Em termos reais, ocorreram aumentos de 195% para o aluguel mensal e de 136% para o anual. Para o aluguel mensal por cabeça, o valor máximo foi observado em 1975, quando os preços reais cresceram 181% em relação a 1969 (quadro 9). Esta elevação no aluguel de pasto pode ser explicada, em parte, pela substituição de pastagens por outras explorações e por uma maior procura de pastos (13).

A partir de 1977, os valores de aluguel de pasto têm apresentado grandes flutuações, ora aumentando, ora decrescendo, mostrando, contudo, tendência decrescente. Essas variações estão diretamente relacionadas com a evolução dos preços da pecuária, que variam em função do ciclo dessa atividade.

Por exemplo, os valores do aluguel de pasto, em termos reais, entre novembro de 1983 e novembro de 1984, aumentaram 60,3% para o mensal por hectare, 45,1% para o anual por hectare e 37,0% para

QUADRO 9. - Aluguel de Pasto, Estado de São Paulo, 1969-85

Ano ⁽¹⁾	Aluguel mensal por hectare			Aluguel anual por hectare			Aluguel mensal por cabeça		
	Corrente ⁽²⁾	Real ⁽³⁾	Índice ⁽⁴⁾	Corrente ⁽²⁾	Real ⁽³⁾	Índice ⁽⁴⁾	Corrente ⁽²⁾	Real ⁽³⁾	Índice ⁽⁴⁾
1969	4	2.334	100	46	26.843	100	3	1.751	100
1970	5	2.420	104	59	28.559	106	4	1.936	110
1971	10	3.968	170	97	38.493	143	7	2.778	159
1972	12	4.095	175	115	39.246	146	10	3.413	195
1973	16	4.744	203	158	46.850	174	12	3.558	203
1974	25	5.651	242	277	62.609	233	18	4.068	232
1975	32	5.838	250	315	57.467	214	27	4.926	281
1976	53	6.879	295	488	63.339	236	33	4.283	245
1977	59	5.241	224	620	55.076	205	43	3.820	218
1978	79	5.113	219	923	59.734	222	62	4.012	229
1979	129	5.747	246	1.355	60.364	225	92	4.098	234
1980	248	5.548	238	2.636	58.968	220	167	3.736	213
1981	470	4.837	207	5.237	53.898	201	340	3.499	200
1982	1.116	5.812	249	11.931	62.133	231	762	3.968	227
1983	1.635	3.747	160	17.321	39.694	148	1.156	2.649	151
1984	6.538	4.590	197	69.677	48.913	182	4.020	2.822	161
1985	22.100	4.818	206	244.000	53.192	198	14.000	3.052	174

(¹) Informações coletadas em junho de cada ano.

(²) Média do Estado, valores em cruzeiro, ponderada pela área de pastagem por DIRA.

(³) Média do Estado, valores em cruzeiro de fevereiro de 1984, corrigido pelo Índice "2" da Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas (FGV).

(⁴) Índice simples, calculado com base nos valores reais, (1969 = 100).

Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA).

o mensal por cabeça. Também, a terra para pastagem no Estado, no período em análise, apresentou acréscimo médio, em termos reais, de 59,7%, sendo esse aumento mais acentuado nas DIRAs de Araçatuba (118,2%), São José do Rio Preto (144,2%) e Presidente Prudente (112,4%), áreas onde se concentra a pecuária de corte no Estado. Esses aumentos nos preços podem ser explicados, principalmente, pela melhoria nos preços de carne bovina, de 1983 até outubro de 1984. Após alguns meses de estabilidade nos preços da carne bovina, no primeiro semestre de 1985, eles se recuperaram, contribuindo para acréscimos nos valores reais de pasto, em junho de 1985, no Estado de São Paulo.

4 - RELAÇÃO DOS PREÇOS DAS TERRAS COM OUTROS MERCADOS

Tendo em vista que o mercado de terra está diretamente relacionado a outros mercados, procurou-se fazer uma análise comparativa dos preços da terra com os preços dos produtos agrícolas e, também, com alguns indicadores econômicos.

4.1 - Mercado Agrícola

A variação do preço da terra tem sido, inúmeras vezes, associada à melhoria dos termos de troca em favor da agricultura, utilizando-se a relação entre os preços recebidos pelos agricultores e os preços industriais. Segundo PINHEIRO (12), a utilização desse índice é mais apropriada para a análise de uma relação que exprima os produtos agrícolas como custo para indústria, e não os produtos industriais como custo para a agricultura. Isto é, apenas uma pequena parte dos produtos industriais é utilizada na agricultura e, praticamente, todos os produtos agrícolas entram, de forma direta (matéria-prima) ou indireta (alimentos), na formação dos custos industriais. Para o tipo de análise relacionada com o preço de terra, de acordo com aquele

autor, a relação apropriada é a de preços recebidos e preços pagos pelos agricultores, a qual reflete uma alteração na rentabilidade da agricultura, que levaria a um maior ou menor interesse do agricultor em expandir sua produção. E seria isso que influenciaria o preço de terra.

Segundo SAYAD (16), a terra agrícola tem um preço determinado pelos preços de seus produtos e não o inverso: preços elevados da terra não podem gerar como resultado preços elevados de produtos agrícolas.

Para se avaliar a capacidade de investimento do agricultor paulista, analisou-se o comportamento da quantidade de produto agrícola necessária para adquirir um hectare de terra. No decorrer do período 1971-84, as relações de troca para os onze produtos agrícolas considerados tiveram comportamento diferenciado (quadro 10). Destaca-se que em 1974 para quase todos os produtos a relação de troca piorou, sendo que em alguns casos foi duplicada ou até quase quintuplicada, como para a laranja.

Em 1984, verificou-se uma melhora na relação de troca para todos os produtos, exceto batata, tendo em vista o melhor comportamento dos preços dos produtos agrícolas em relação ao preço das terras.

4.2 - Mercado Financeiro

Na análise das variações anuais dos preços correntes de terra de primeira em comparação a alguns indicadores do mercado de capitais, no período de 1969 a 1977, constata-se que a terra apresentou maior taxa de crescimento de preços em relação ao Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (exceto em 1975), Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), Índice de Lucratividade Bovespa (exceto 1971, 1972 e 1976) e taxa de câmbio (quadro 11). Portanto, a terra se apresentou nesse período como a melhor alternativa de investimento, ou seja, com rendimento real garantido, sem se levar em consideração a liquidez dos ativos.

De 1978 a 1980, o preço da terra acompanhou mais de perto a inflação, com os demais ativos passando a significar alternativas mais rentáveis, revertendo em 1981, mas voltando à situação anterior no período de 1982 a 1984. Em fevereiro de 1985, face principalmente à

QUADRO 10. - Unidades de Produto Agrícola Necessárias para Adquirir um Hectare de Terra, Estado de São Paulo, 1971-1984⁽¹⁾

Produto	Unidade	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Café	sc.60kg	11,45	9,35	11,38	22,85	17,41	7,71	8,83	15,68	11,06	13,54	18,16	16,00	9,18	5,13
Cana de açúcar	t	63,10	68,56	97,12	131,78	127,53	130,52	131,43	143,17	103,78	107,77	121,19	120,40	108,78	70,16
Milho	sc.60kg	108,11	119,05	122,22	237,50	213,96	258,97	324,71	225,90	181,46	241,40	263,00	314,70	225,22	138,58
Algodão	15kg	108,49	116,96	140,43	217,14	285,28	187,75	250,91	246,14	208,15	247,28	265,08	295,44	240,25	100,82
Laranja	cx. 40,8kg	245,40	317,46	366,67	1.187,50	1.283,75	1.251,67	736,00	827,31	693,82	788,55	795,24	760,00	601,47	273,78
Arroz	sc.60kg	36,99	41,84	72,26	92,68	79,00	150,20	142,46	119,31	82,25	69,92	168,01	124,54	78,48	75,44
Batata ⁽²⁾	sc.60kg	70,40	63,69	48,53	115,15	137,48	117,34	119,35	114,99	95,64	90,99	98,85	184,86	63,07	78,72
Feijão ⁽²⁾	sc.60kg	26,63	26,99	16,84	52,41	57,06	33,91	44,16	59,57	47,00	24,58	33,04	65,43	46,18	19,79
Soja	sc.60kg	48,31	54,95	56,00	113,43	123,73	136,55	129,88	138,91	99,79	141,38	165,02	153,54	108,09	54,51
Carne bovina	15kg	20,26	22,56	15,00	41,20	34,32	68,00	63,23	51,37	38,07	43,76	64,42	64,18	38,49	24,89
Leite	1000 ℓ	2,23	2,58	1,90	4,68	3,00	5,12	4,64	4,67	4,99	4,76	2,73	5,20	3,38	2,77

⁽¹⁾ Para os produtos vegetais o valor da terra refere-se à terra nua, de primeira e para pecuária, à terra para pastagem, ambas em fevereiro de cada ano.

⁽²⁾ No período 1981-84, refere-se a média aritmética de preço da cultura da seca e das águas.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

QUADRO 11. - Alguns Indicadores do Mercado de Capitais e suas Variações Médias Anuais⁽¹⁾

Ano	Índice geral de preços - disponibilidade interna		ORTN		Taxa de câmbio		Índice de lucratividade Bovespa		Preço de terra de primeira	
	Base 1977 = 100	Variação anual (%)	Valor (Cr\$)	Variação anual (%)	Valor (Cr\$/US\$)	Variação anual (%)	Valor ⁽²⁾	Variação anual (%)	Valor (Cr\$/ha)	Variação anual (%)
1969	14,28	-	35,62	-	3,83	-	426 ⁽²⁾	-	700	-
1970	17,06	19,5	42,35	18,9	4,35	13,6	564	32,4	1.098	56,9
1971	20,42	19,7	50,51	19,3	4,95	13,8	991	75,7	1.546	40,8
1972	24,40	19,5	61,52	21,8	5,65	14,1	1.743	75,9	2.000	29,4
1973	28,24	15,7	70,87	15,2	6,21	9,9	999	-42,7	3.300	65,0
1974	33,04	17,0	80,62	13,8	6,22	0,2	1.188	18,9	7.600	130,3
1975	45,15	36,7	108,38	34,4	7,57	21,7	1.461	23,0	10.270	35,1
1976	59,98	32,8	135,90	25,4	9,32	23,1	2.165	48,2	15.020	46,3
1977	87,44	45,8	186,83	37,5	12,72	36,5	2.570	18,7	22.080	47,0
1978	120,40	37,7	243,35	30,3	16,36	28,6	3.986	55,1	29.783	34,9
1979	171,70	42,6	334,20	37,3	21,95	34,2	3.481	-12,7	35.385	18,8
1980	313,30	82,5	508,33	52,1	44,82	104,2	7.128	104,8	70.969	100,6
1981	687,80	119,5	775,43	52,5	70,41	57,1	8.830	23,9	167.000	135,3
1982	1.318,90	91,8	1.526,66	96,9	137,86	95,8	23.271	163,5	304.000	82,2
1983	2.694,10	104,2	3.085,59	102,1	311,99	126,3	42.365	82,1	511.250	68,2
1984	8.892,10	230,1	8.285,49	168,5	1.130,00	162,2	226.800	435,3	1.232.000	141,0
1985	28.982,10	225,9	27.510,50	232,0	3.756,93	232,5	12.226.700	440,9	6.693.700	443,3

⁽¹⁾ Dados referentes a janeiro de cada ano até 1974 e a fevereiro, a partir de 1975.

⁽²⁾ A base é o dia 02.01.1968.

⁽³⁾ Média do ano.

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Banco Central do Brasil, Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Instituto de Economia Agrícola (IEA).

melhoria dos preços de alguns produtos agropecuários, os preços da terra recuperaram-se, superando os demais ativos financeiros em análise.

5 - UTILIZAÇÃO DAS TERRAS

Pequenas variações têm sido verificadas nos últimos anos na utilização das terras do Estado como um todo.

Comparando-se 1970 com 1980, observa-se que a área rural ocupada com a lavoura e pecuária passou de 92,0% para 93,4%, sendo o restante ocupado com outras atividades econômicas (quadro 12).

Segundo dados do Instituto de Economia Agrícola (IEA), entre 1969 e 1981, houve acréscimo de 10,9% na área ocupada com culturas anuais, perenes e áreas reflorestadas, em detrimento das áreas com pastagens natural e cultivada, em descanso e de outros usos (quadro 13).

Em 1981, as culturas anuais participaram com 22,8%, as perenes com 9,0%, enquanto que a pastagem natural ocupou 15,2% da área e a pastagem cultivada 39,7%. Os demais usos foram com reflorestamento (3,7%), em descanso (1,4%) e outros (8,2%).

A área total utilizada no Estado de São Paulo decresceu no período de 1969-81, passando de 21,2 milhões de hectares em 1969 para 17,5 milhões de hectares em 1981.

No Estado de São Paulo, semelhantemente aos outros Estados brasileiros, a predominância de área explorada está sob a responsabilidade do proprietário (ao redor de 90%) em relação a outros tipos de responsáveis – arrendatário, parceiro e ocupante –, tendo essa participação variado pouco no decorrer do período 1970-80 (quadro 12).

Na análise da utilização por grupos de área total, verificou-se que os imóveis rurais com área de 100ha a menos de 1.000ha foram os que apresentaram, em 1980, a maior participação, ou seja, 45,5%, seguidos dos de 1.000ha a menos de 10.000ha (25,7%) e dos de 10ha a menos de 100ha (23,4%). Os imóveis rurais com menos de 10ha e com 10.000 e mais hectares foram que tiveram menores participações, 2,4% e 3,0%, respectivamente.

CUADRO 12. - Utilização das Terras, Segundo a Classe de Atividade Econômica, Condição do Produto e Grupo de Área Total, Estado de São Paulo, Censos de 1970 e 1980

Item	1970		1980	
	Área (ha)	Participação (%)	Área (ha)	Participação (%)
Classe de Atividade Econômica				
Agricultura e agropecuária	10.693.425	52,4	9.610.985	47,7
Pecuária	8.064.355	39,6	9.206.162	45,7
Horticultura e floricultura	52.543	0,3	86.854	0,4
Silvicultura ou reflorestamento	632.788	3,1	888.162	4,4
Avicultura	78.267	0,4	219.482	1,1
Cunicultura/apicultura/sericicultura	24.739	0,1	38.442	0,2
Extração vegetal	166.627	0,8	110.910	0,5
Invernadas e campos de engorda	478.227	2,3	-	-
Finalidades especiais	225.053	1,1	-	-
Total	20.416.024	100,0	20.160.997	100,0
Condição do produtor				
Proprietário	18.338.461	89,8	18.064.753	89,6
Arrendatário	1.069.105	5,2	1.162.650	5,8
Parceiro	551.073	2,7	539.309	2,7
Ocupante	457.386	2,3	394.285	1,9
Total	20.416.024	100,0	20.160.997	100,0
Grupo de área total (ha)				
Menos de 10	675.215	3,3	481.986	2,4
10 a menos de 100	5.155.438	25,3	4.716.661	23,4
100 a menos de 1.000	8.884.229	43,5	9.166.460	45,5
1.000 a menos de 10.000	4.923.661	24,1	5.179.498	25,7
10.000 e mais	777.481	3,8	616.392	3,0
Total	20.416.024	100,0	20.160.997	100,0

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos de CENSO AGROPECUÁRIO (6).

QUADRO 13. - Utilização da Terra no Estado de São Paulo, 1969 a 1981

(em percentagem)

Ano	Culturas			Pastagem			Área reflorestada	Área em descanso	Outros	Total	Área total (mil ha)
	Anuais	Perenes	Subtotal	Natural	Cultivada	Subtotal					
1969	16,1	6,3	22,4	22,9	35,0	57,9	2,2	2,7	14,8	100,0	21.222,4
1970	16,9	5,9	22,8	19,9	33,9	53,8	2,0	5,1	16,3	100,0	22.033,6
1971	17,8	6,8	24,6	20,6	35,5	56,1	1,9	4,1	13,3	100,0	21.673,6
1972	17,3	7,1	24,4	19,9	36,2	56,1	1,9	3,1	14,5	100,0	20.856,6
1973	16,5	5,9	22,4	19,5	37,0	56,5	2,2	4,4	14,5	100,0	21.863,4
1974	17,7	6,9	24,6	19,1	38,1	57,2	3,5	3,1	11,6	100,0	20.132,2
1975	17,2	7,8	25,0	19,6	37,0	56,6	3,3	2,4	12,7	100,0	19.311,0
1976	18,3	7,8	26,1	18,2	36,9	55,1	3,7	3,6	11,5	100,0	19.260,7
1977	18,2	8,2	26,4	17,8	36,8	54,6	3,3	3,4	12,3	100,0	19.223,7
1978	17,5	8,7	26,2	17,4	38,3	55,7	4,1	3,9	10,1	100,0	18.966,9
1979	18,4	9,5	27,9	16,7	38,9	55,6	3,7	2,5	10,3	100,0	18.346,5
1980	19,6	9,4	29,0	15,9	40,6	56,5	4,0	1,9	8,6	100,0	18.045,3
1981	22,8	9,0	31,8	15,2	39,7	54,9	3,7	1,4	8,2	100,0	17.539,9

Fonte: Elaborado a partir de dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA).

6 - MUDANÇAS NA COMPOSIÇÃO DO PRODUTO AGRÍCOLA

O perfil agrícola do Estado de São Paulo mostrou expressiva transformação a partir de meados da década de 60. A terra ocupada em 1969, principalmente por culturas voltadas para o mercado interno, foi tomada gradativamente por outras culturas de maior rentabilidade, geralmente destinadas à exportação. É o caso da cana-de-açúcar, laranja e soja, que ocupavam cerca de 15,0% dos 5,2 milhões de hectares plantados em 1968/69 e passaram a representar 46% do total de 6,5 milhões de hectares em 1983/84. Em contrapartida, o milho, o arroz, o algodão, no período em análise, decresceram suas participações de 52,3% para 34,4% da área plantada.

Essa substituição de culturas levou o Estado de São Paulo a se tornar cada vez mais dependente da importação de alimentos de outros Estados (3). Por exemplo, a redução de plantio de arroz fez com que a produção paulista atendesse, em 1985, apenas 15% da demanda do estado.

O processo de substituição contribuiu, entre outros fatores, para um comportamento diferenciado de preços nas terras nas diversas DIRAs.

6.1 - Evolução e Taxas de Crescimento das Áreas Cultivadas

As áreas ocupadas com as principais atividades agrícolas no Estado de São Paulo, no período 1969-85, apresentaram evolução diferenciada que pode ser explicada, principalmente, por melhores preços e mercados garantidos para os produtos de exportação, além de algumas culturas terem sido contempladas por programas específicos de apoio, pesquisa agrícola e serviços de extensão rural (quadro 14).

Os resultados obtidos para as taxas de médias anuais de crescimento de áreas dos principais produtos e de pastagens mostraram para o Estado, no subperíodo 1969/72, expansão para grande parte das culturas, destacando-se soja, trigo, cana para indústria, laranja, mamona e algodão entre outras (quadro 15). Algumas culturas, prin-

QUADRO 14. - Área Cultivada das Principais Atividades Agrícolas do Estado de São Paulo, 1969 a 1985

(em hectare)

(continua)

Ano	Café	Laranja	Soja	Cana para indústria	Amendoim das águas	Amendoim da seca	Mamona	Algodão	Chá	Arroz	Feijão das águas	Feijão da seca
1969	831.300	153.300	47.500	563.376	266.200	203.100	79.860	447.700	4.300	774.400	96.800	137.940
1970	827.700	188.900	66.937	677.600	271.040	176.660	63.600	701.800	4.300	636.460	147.620	137.940
1971	693.800	212.000	87.120	750.200	302.500	203.280	54.692	605.000	4.500	556.600	128.260	130.680
1972	693.800	213.000	126.600	759.000	310.000	194.000	56.500	630.000	4.300	503.000	115.000	135.000
1973	734.000	305.000	200.000	740.000	180.000	90.000	74.000	430.000	5.000	519.000	125.000	145.000
1974	800.000	378.000	335.000	790.000	137.700	72.000	127.600	395.600	5.000	464.700	158.600	131.000
1975	800.000	379.000	391.200	802.000	116.500	68.000	33.900	368.000	4.900	523.700	130.000	101.200
1976	745.600	410.000	394.000	932.000	162.700	67.300	22.000	223.300	4.900	620.300	104.000	135.700
1977	895.000	398.750	449.300	1.011.000	94.700	50.200	17.850	301.100	4.600	347.000	157.500	192.000
1978	967.000	447.695	558.800	1.144.100	109.320	63.050	21.000	345.100	4.900	341.900	244.850	200.700
1979	1.014.700	516.350	535.800	1.214.700	119.370	84.000	20.250	283.600	4.500	300.400	172.100	172.400
1980	987.630	532.900	547.200	1.290.000	141.000	70.100	20.380	256.300	4.550	294.600	195.300	207.000
1981	967.600	531.200	572.600	1.379.000	106.000	79.400	19.300	293.100	4.700	315.000	223.700	248.400
1982	905.600	537.900	508.300	1.594.950	136.100	87.800	21.000	311.100	4.930	311.300	306.400	246.200
1983	888.600	562.600	470.000	1.733.600	122.950	53.700	21.700	308.700	4.940	334.100	255.000	240.700
1984	847.400	587.000	480.400	1.842.800	82.900	38.200	28.900	248.500	5.050	341.200	211.200	209.600
1985	812.400	624.900	495.500	1.919.100	108.500	46.900	25.700	382.000	5.200	309.400	227.800	190.900

Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA).

QUADRO 14. - Área Cultivada das Principais Atividades Agrícolas do Estado de São Paulo, 1969 a 1985

(conclusão)

Ano	Mandioca	Cebola de muda	Tomate envarado	Tomate rasteiro	Batata das águas	Batata da seca	Batata de inverno	Milho	Trigo	Banana	Tangerina	Limão	Uva para mesa	Pastagem
1969	130.680	11.500	5.445	12.947	17.393	10.890	6.050	1.246.300	10.890	28.500	21.250	8.713	6.622	12.287.770
1970	104.786	13.310	6.147	13.891	16.650	12.875	6.437	1.476.200	20.570	25.300	22.000	10.364	7.575	11.854.089
1971	94.380	11.860	6.292	18.150	17.812	12.826	7.502	1.694.000	26.378	26.400	24.500	11.955	8.000	12.158.890
1972	100.600	11.200	7.400	14.500	17.750	12.600	5.700	1.500.000	27.300	28.300	29.000	15.455	8.600	11.700.570
1973	105.000	11.600	8.300	13.000	17.000	9.800	7.700	1.300.000	28.700	32.500	31.030	20.000	8.556	12.352.810
1974	87.200	10.800	6.600	22.800	17.000	8.400	8.200	1.290.000	109.800	32.300	33.500	21.818	8.533	11.515.621
1975	58.800	11.700	6.700	20.400	17.000	7.900	7.400	1.106.000	120.600	33.600	39.450	21.818	7.915	10.930.052
1976	46.800	11.900	6.400	16.200	13.300	8.400	8.100	1.270.000	181.200	26.987	43.450	21.000	7.869	10.612.670
1977	51.700	10.100	6.360	16.410	12.300	9.300	5.590	1.134.000	184.200	40.627	42.825	20.545	7.595	10.496.151
1978	53.600	12.310	6.065	18.640	13.030	10.180	6.540	972.100	168.440	40.437	52.050	19.373	8.200	10.564.552
1979	39.100	13.565	6.540	19.970	12.990	9.920	8.850	1.054.500	204.770	37.780	40.060	18.114	8.500	10.365.791
1980	43.800	12.500	6.970	16.090	12.000	7.930	8.620	1.002.100	163.900	39.967	39.400	16.864	8.700	9.906.844
1981	53.300	12.400	6.740	14.500	10.870	9.310	9.370	1.176.600	141.900	37.413	43.800	18.364	9.000	9.629.400
1982	55.200	12.950	7.500	15.700	11.330	10.030	9.100	1.330.700	137.700	42.547	41.600	18.136	9.100	10.062.129
1983	53.400	12.635	7.500	13.250	11.300	10.130	9.600	1.166.000	145.000	37.900	41.975	19.318	8.500	10.254.443
1984	50.700	12.800	7.600	11.500	11.800	9.800	8.300	1.220.100	138.300	43.100	36.215	18.500	8.300	10.255.429
1985	50.800	10.800	7.800	11.600	11.100	9.000	5.400	1.187.300	147.500	44.100	36.150	21.181	8.200	9.972.507

Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA)

QUADRO 15. - Taxas Geométricas Médias Anuais de Crescimento das Áreas das Principais Atividades Agrícolas, por DIRAS, do Estado de São Paulo, 1969/72, 1973/81 e 1982/84
(em porcentagem)

(continua)

Produto	São Paulo			Vale do Paraíba			Sorocaba			Campinas			Ribeirão Preto		
	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84
Café	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,0	5,8**	0,6	-3,8	6,9**	2,3
Laranja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,0**	3,8**	2,0	18,0*	6,8**	2,2
Soja	-	-	-	-	-	-	19,8	13,7	-19,6	-	-	-	32,3**	7,9**	1,3
Cana para indústria	-	-	-	-	-	-	14,9	5,2*	10,0	9,0	3,2**	5,7	12,1	11,4**	7,0
Amendoim das águas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,4	-2,2	3,5
Amendoim de seca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,6	8,8**	-44,9
Mamona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,3*	-9,8**	-46,9
Algodão	-	-	-	-	-	-	24,1	-6,4*	-28,5	19,7	-3,6	-14,1	8,3	-3,5	-18,1
Chá	0,2	0,0	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arroz	-5,5	-10,1	-7,2	-1,7**	-4,0	8,3	-1,4	-5,7	8,3	-13,4**	-1,8	5,0	-14,6*	-14,7**	9,6
Feijão das águas	-	-	-	4,7	4,6	-28,3	11,1	11,7**	-16,9	-5,0	-2,8	-17,4	10,9	-1,0	-15,0
Feijão de seca	-4,0	-15,4*	0,0	-10,2	18,0**	-13,7	11,2**	11,4**	-7,8	-7,3	7,5	-8,7	-1,7	-6,4	-5,6
Mandioca	-	-	-	-22,8*	0,1	-15,3	-	-	-	-13,0	-11,8**	11,8*	-	-	-
Cebola de muda	-	-	-	-	-	-	-7,2	-1,7	-6,0	10,1	2,0	-6,0	5,3	11,6**	3,8
Tomate envarado	0,5	0,5	-5,2	-	-	-	14,2	-4,6	12,1	12,8	5,2**	25,9	-	-	-
Tomate rasteiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,6	-17,7**	-4,2
Batata das águas	-6,9	-0,6	-9,2	-14,9	-3,2	-1,9	7,7	-2,6	4,9	5,4	-10,7**	6,0	-	-	-
Batata de seca	29,6	2,8	-5,1	15,0	24,7**	-24,8	10,2	4,1	7,8	1,7	-7,1*	-1,1	-	-	-
Batata de inverno	-3,5	-5,4	2,5	-19,1	-2,8	-6,0	-6,9	13,5*	3,0	39,2**	4,4	2,5	9,2	1,3	23,7
Milho	1,7	-12,6**	-3,8	8,7	0,0	-1,5	3,8	-1,9	-6,6	1,8	0,6	-23,2	9,5	-5,2**	0,3
Trigo	-	-	-	-	-	-	9,1	27,2*	9,0	-	-	-	-	-	-
Banana	1,7	2,6**	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tangerina	20,7**	-0,9	-2,3	-	-	-	13,2*	5,5**	-8,9	6,1	7,0*	-7,3	7,7	7,9*	-7,3
Limão	12,3**	-6,4**	-7,4	-	-	-	11,0*	-2,0	-8,1	33,1	-2,3	-1,7	25,0*	-0,8	-8,0
Uva para mesa	9,7	0,5	-5,7	-	-	-	3,7	0,1	11,1	11,9	2,5**	-4,8	-	-	-
Pastagem	-0,1	-7,6*	-0,6	2,8	-3,0	7,2	-2,1	-3,6**	1,8	-3,0	-3,7**	0,2	-2,0	-3,2**	0,9

* = significante ao nível de 5%.

** = significante ao nível de 1%.

Fonte dos dados básicos: Instituto de Economia Agrícola (IEA).

QUADRO 15. - Taxas Geométricas Médias Anuais de Crescimento das Áreas das Principais Atividades Agrícolas, por DIRAs, do Estado de São Paulo, 1969/72, 1973/81 e 1982/84 (em percentagem) (conclusão)

Produto	Bauru			São José do Rio Preto			Araçatuba			Presidente Prudente			Marília			Estado		
	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84	69/72	73/81	82/84
Cafê	-5,3	1,4	-9,1	-5,6	6,5**	-9,2	-12,0	6,2**	-5,4	-10,0	2,1	13,0	-7,2	3,0	-8,7	-6,9	4,2**	-3,3
Laranja	-	-	-	29,0*	14,4**	9,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,7	6,8**	4,5
Soja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-314,3	24,2*	-7,6	37,8	11,7**	2,8
Cana para indústria	10,4	9,5**	-1,0	12,8*	17,4**	11,1*	4,6	15,7**	48,5	-	-	-	5,8*	11,6	5,4	10,5	8,7**	7,5
Amandeio das águas	-	-	-	22,0*	-2,3	-5,1	13,0	7,3	-12,8	-1,5	-6,4	-37,8	14,3	-3,3	-28,4	5,8	-4,9	-22,0
Amandeio da seca	-	-	-	-	-	-	-8,6	5,3	-27,9	-1,7	-2,7	-44,0	5,5	0,1	-26,3	0,0	0,0	-34,0
Marrnoma	-3,1	-15,5**	27,1	-19,2*	-31,8**	73,2	-26,9	-24,8**	5,8	-3,5	-17,6	25,5	-10,0	-31,2**	30,4	11,2	-18,1*	17,3
Algodão	-	-	-	15,7	-8,2	2,1	12,7	-13,3**	9,2	-2,7	-5,1	-10,8	-	-	-	9,2	-4,8	-10,6
Chá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-1,2*	1,2
Arroz	-	-	-	-19,3*	8,7**	6,3	-10,0	-4,1	-7,0	-	-	-	-5,7	-8,5*	-2,0	-13,3*	-8,1**	4,7
Feijão das águas	-	-	-	0,8	3,1	-17,7	-	-	-	-4,4	0,6	-10,4	5,9	4,0	-17,0	3,8	7,6*	-16,9
Feijão da seca	-	-	-	-12,0	15,7	-17,0	-	-	-	-6,6	9,2	-9,3	-10,4	3,8	-19,2	-1,2	8,7**	-7,7
Mandioca	-2,4	-10,9*	7,7	-7,7	-14,9**	-18,7	-	-	-	-	-	-	-3,2	-3,8	-12,0	-8,5	-8,7*	-4,2
Cebola de muda	-	-	-	-	-	-	-59,2**	78,6**	52,8	-	-	-	-	-	-	-1,9	1,7	-0,6
Tomate envarado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,9*	-1,3	0,7
Tomate rasteiro	-18,3	55,1*	-32,2*	-6,4	-6,9	-13,5	-18,6	-15,5	-15,4	17,7	51,8*	13,9	-	-	-	6,3	-0,8	-14,4
Batata das águas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,3	-5,5**	2,0
Batata da seca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,4	0,4	-1,2
Batata de inverno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,3	1,8	-4,5
Milho	20,5	-7,3**	-4,7	11,4	-3,8	-1,9	-13,9	4,1	0,3	-	-	-	6,3	-1,7	0,7	7,2	-2,5	-4,3
Trigo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,3	18,3	1,1	49,6	14,7	-2,4	35,1	15,4	0,2
Banana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	3,1	0,6
Tangerina	2,7	-5,2	-13,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,8*	-0,5	0,7	11,0*	3,5	-6,7
Limão	-	-	-	21,6*	-2,1	15,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,5*	-2,6**	1,0
Uva para mesa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,8*	0,7	-4,5
Pastagem	-2,6	-2,5**	-2,1	-4,8*	-1,0	-0,5	-1,4*	-2,4	0,8	1,5	-1,0	5,6	1,7	-2,3**	4,8	-1,2	-2,6**	1,0

* = significativo ao nível de 5%.

** = significativo ao nível de 1%.

Fonte dos dados básicos: Instituto de Economia Agrícola (IEA).

principalmente destinadas para alimentação, como arroz e mandioca, tiveram decréscimo acentuado. As pastagens e o café também apresentaram retração de área. Entre 1973 e 1981, houve crescimento menor para laranja, soja e trigo. No caso da cana para indústria, a taxa passou de 10,5%, em 1969/72, para 8,7% em 1973/81, período em que a mamona decresceu de 18,1% e o algodão de 4,8%. Continuaram negativas as taxas de crescimento para arroz, mandioca e pastagens e as áreas ocupadas com café aumentaram em 4,2%.

Entre 1982 e 1984 houve decréscimo de área do amendoim e do feijão, principalmente. Nesse período, registrou-se aumento de 1,0% ao ano nas áreas com pastagens.

A análise a nível regional mostrou tendências semelhantes às encontradas para o Estado, com grande expansão de alguns produtos. Como exemplo, pode-se citar o avanço da cana para indústria na maioria das regiões, em todos os subperíodos, cuja área aumentou 240,6% entre 1969 e 1985, passando de 563,4 mil hectares, em 1969, para 1.379,8 mil em 1981 e para 1.919,0 em 1985. As DIRAs de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto foram as que tiveram maior crescimento na área ocupada com esse produto e as regiões que ofereceram alguma resistência tinham como opositores culturas competitivas também crescendo, caso da laranja na DIRA de Campinas e da soja e do trigo na DIRA de Marília.

A expansão da área citrícola também foi bastante expressiva, principalmente em Ribeirão Preto, Campinas e São José do Rio Preto. A área ocupada com laranja, no Estado, saltou de 153,3 mil hectares, em 1969, para 572,6 mil hectares em 1981 e para 624,9 mil hectares em 1985, o que representa aumento de 273,5%.

Todo esse processo de substituição por culturas mais rentáveis provocou, ao longo do período 1969/85, alterações na composição da agricultura paulista que, por sua vez, afetaram os preços das terras agrícolas.

7 - O PLANO DE REFORMA AGRÁRIA

O problema da estrutura agrária do País tem sido discutido há várias décadas. Em 30/11/64, através da Lei nº 4.504, foi promulgado

o Estatuto da Terra, regulamentando os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, assim como os objetivos sociais, econômicos e políticos a serem atingidos, os instrumentos possíveis de serem utilizados e as diretrizes operacionais a serem seguidas na implementação daquelas políticas distintas (9). De acordo com o Ministério da Reforma e Desenvolvimento Agrário (MIRAD) (11), decorridos 21 anos desde a promulgação do Estatuto, pode-se dizer que os resultados da ação foram absolutamente frustrantes.

Em maio de 1985, foi divulgada pelo MIRAD, para conhecimento e debate da Nação, a proposta para a elaboração do Primeiro Plano Nacional de Reforma Agrária (PNRA) (15). Após amplo debate, em outubro de 1985, o Governo Federal assinou o Decreto de aprovação desse Plano, para o período 1985/89, tendo como objetivo geral promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, adequando-a às exigências de desenvolvimento do País através da eliminação progressiva do latifúndio e do minifúndio, de modo a permitir o incremento da produção e da produtividade, atendendo, em consequência, aos princípios de justiça social e ao direito de cidadania do trabalhador rural.

De acordo com o previsto no Decreto, o PNRA será executado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), autarquia especial vinculada ao MIRAD, em áreas regionais prioritárias, mediante planos regionais de reforma agrária e respectivos projetos de execução.

O Programa deverá ser orientado com um conjunto de outros: o Básico (Assentamento de Trabalhadores Rurais), o Complementar (Regularização Fundiária, Colonização e Tributação da Terra) e de Apoio (Cadastro Rural e do Desenvolvimento de Recursos Humanos, e Apoio Jurídico).

Em maio de 1986, o Governo, através de decreto, aprovou planos regionais de Reforma Agrária em 25 unidades da Federação. Os decretos declaram como zona prioritária, pelo prazo de cinco anos, para efeito de execução e administração de reforma agrária, a área rural das respectivas Unidades da Federação. As desapropriações somente deverão recair sobre latifúndios ou imóveis rurais cuja forma de exploração contrarie o interesse social. Também, institui as comissões agrárias nessas Unidades. A principal finalidade dessas

comissões será garantir a discussão democrática entre trabalhadores, proprietários e Governo, desde a indicação das áreas a serem desapropriadas até a seleção dos agricultores a serem assentados. Contudo, será o INCRA que deverá fazer o estudo técnico sobre a instrução do processo de desapropriação.

O Plano Regional de Reforma Agrária do Estado de São Paulo (PRRA-SP) foi preparado sob a responsabilidade da Diretoria Regional do INCRA. A metodologia de elaboração norteou-se por três princípios básicos: perfeita adequação às diretrizes traçadas no Plano Nacional de Reforma Agrária (PNRA), estrito cumprimento da Constituição, Estatuto da Terra e a legislação agrária vigente e caráter eminentemente técnico, representado pelos parâmetros agronômicos e sócio-econômicos adotados (2).

O PNRA fixou como meta para o Estado de São Paulo o assentamento de 106.900 famílias até o ano de 1989, das quais 11.400 famílias em 1986 e as áreas prioritárias para fins de reforma agrária abrangem toda a extensão territorial rural do Estado, devendo atingir cerca de 250.000ha.

Como estratégia de ação governamental, o Plano Nacional de Reforma Agrária preconiza a participação solidária, em termos decisórios, dos governos federal, estadual e municipal. Uma ampla integração interinstitucional impõe-se como primeiro pressuposto de eficácia, redundando em nível adequado de comprometimento que engloba não só a participação orçamentária, mas também concepção e execução de serviços de apoio necessário à consolidação do processo.

Nesses termos, os projetos de assentamento de trabalhadores rurais no Estado de São Paulo serão ordenados pelo INCRA e executados, mediante convênio, com a Secretaria Especial de Assuntos Fundiários, que dispõe de equipe técnica com vários anos de experiência no assentamento em terras públicas estaduais.

Com a efetivação do Plano da Reforma Agrária, grandes alterações poderão ocorrer no mercado de terras no Estado de São Paulo, provocando modificações nos seus preços, na composição do produto agrícola e na estrutura fundiária.

8 - COMPORTAMENTO DOS PREÇOS DAS TERRAS APÓS O PLANO DE REFORMA AGRÁRIA

Esta parte do estudo foi elaborada visando observar se houve variação no comportamento do preço da terra com o impacto causado pelo Plano Nacional de Reforma Agrária.

Analisando-se os preços médios de terra no Estado de São Paulo, nos meses de junho e novembro de 1985, subseqüentes ao PNRA, observou-se que em junho de 1985 os preços médios da terra no Estado de São Paulo foram inferiores, em termos reais, aos registrados em fevereiro de 1985. As terras de primeira apresentaram decréscimos de 10,5%; as de segunda, de 11,4%; para pastagens, de 4,2%; para reflorestamento, de 2,6% e para as de campo, de 5,8% (quadro 16).

Entre as causas que explicam essa queda nos preços no referido período, podem ser enumeradas: a) perda do poder aquisitivo dos agricultores paulistas; b) impasse no mercado da laranja entre produtores e indústrias; c) temor de alguns proprietários de terra de que ocorressem desapropriações, tendo em vista a divulgação do Plano.

Em novembro de 1985, os preços médios da terra nua no Estado de São Paulo, nas diversas categorias, apresentaram comportamento diferenciado em relação ao mesmo mês de fevereiro de 1985. As terras mais baratas (terra de campo e terra de reflorestamento) tiveram maior valorização no referido período, de 8,0%, enquanto que as terras de primeira e segunda mostraram decréscimo de 6,0% e pastagens de 7,0%.

A forte estiagem que assolou todo o Estado de São Paulo, comprometendo o plantio e replantio, a qualidade do produto, a capacidade de suporte dos pastos e a quantidade ofertada de produto, repercutiu no mercado de terra, principalmente, nas regiões localizadas no oeste e norte do Estado.

Em fevereiro de 1986, verificou-se decréscimo no preço médio real de todos os tipos de terra no Estado, entre 8,5% e 17,0%.

A nível de DIRA, em fevereiro de 1986 as maiores quedas nos preços reais nas diversas categorias de terra, em relação a fevereiro de 1985, foram registradas no Litoral Paulista, entre 59,6% e 75,1%, e

QUADRO 16. - Valor da Terra Nua, Por Tipo, Estado de São Paulo, Fevereiro de 1985 a Fevereiro de 1986

(em Cr\$1.000,00/ha)

Item	Terra de primeira	Terra de segunda	Terra para pastagens	Terra para reflorestamento	Terra de campo
Fev.85					
Corrente	6.694	5.152	4.381	3.243	3.132
Real ⁽¹⁾	24.482	18.842	16.025	11.863	11.457
Índice real ⁽²⁾	100	100	100	100	100
Jun.85					
Corrente	8.413	6.414	5.894	4.438	4.144
Real ⁽¹⁾	21.907	16.701	15.347	11.556	10.791
Índice real ⁽²⁾	89	88	96	97	94
Nov.85					
Corrente	15.024	11.539	9.764	8.327	8.105
Real ⁽¹⁾	23.042	17.698	14.975	12.771	12.431
Índice real ⁽²⁾	94	94	93	108	108
Fev.86					
Corrente	20.311	15.988	13.430	10.850	10.061
Real ⁽¹⁾	20.311	15.988	13.430	10.850	10.061
Índice real ⁽²⁾	83	85	84	91	88

⁽¹⁾ Em cruzeiros de fevereiro 1986, corrigido pelo Índice "2" da FGV.

⁽²⁾ Índice simples, base fevereiro 1985 = 100.

Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA) e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI).

QUADRO 17. - Variação do Preço da Terra Nua, por DIRA, Estado de São Paulo, Fevereiro de 1986 em Relação a Fevereiro de 1985

(em percentagem)

DIRA	Terra de cultura de primeira		Terra de cultura de segunda		Terra para pastagens		Terra para reflorestamento		Terra de campo	
	Corrente	real	Corrente	real	Corrente	real	Corrente	real	Corrente	real
Litoral Paulista	73,9	-52,5	34,3	-63,3	42,0	-61,2	19,0	-67,5	9,1	-75,1
Vale do Paraíba	283,0	- 4,7	494,6	62,6	328,9	17,3	348,4	22,6	324,7	16,1
Sorocaba	261,8	- 1,1	324,5	16,1	250,5	- 4,2	369,2	28,3	367,8	27,9
Campinas	355,6	24,6	330,8	17,8	331,4	17,9	518,1	69,0	341,7	20,8
Ribeirão Preto	166,5	-27,1	179,1	-23,7	165,9	-27,3	270,1	1,2	320,0	14,8
Bauru	196,3	-19,0	186,5	-21,7	200,7	-17,8	196,2	-19,0	174,9	-24,8
São José do Rio Preto	85,3	-49,3	96,4	-46,3	117,1	-40,6	105,9	-43,7	104,3	-44,2
Araçatuba	151,0	-31,4	149,4	-31,8	156,8	-29,8	155,5	-30,1	145,2	-33,0
Presidente Prudente	210,9	-15,0	186,3	-21,7	228,9	-10,1	171,4	-25,8	210,6	-15,1
Marília	284,8	5,2	300,0	9,4	299,0	9,1	316,6	13,9	350,8	-23,2
Estado	203,4	-17,0	210,5	-15,1	206,5	-16,2	234,6	- 8,5	221,2	-12,2

Fonte: Elaborado a partir dos dados básicos do Instituto de Economia Agrícola (IEA) e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI).

QUADRO 18. - Valor Corrente da Terra Nua, por DIRA, Estado de São Paulo, Fevereiro de 1986

(em Cr\$1.000,00/ha)

DIRA	Terra de primeira	Terra de segunda	Terra para pastagens	Terra para reflorestamento	Terra de campo
Litoral Paulista	6.612	3.306	2.893	2.066	2.066
Vale do Paraíba	16.529	10.744	6.198	4.959	4.132
Sorocaba	19.008	16.116	13.636	11.570	11.570
Campinas	38.328	28.989	23.967	20.490	17.142
Ribeirão Preto	26.446	23.140	18.595	15.289	16.529
Bauru	21.809	16.528	13.636	10.743	9.090
São José do Rio Preto	18.595	15.289	14.050	10.743	9.917
Araçatuba	16.942	14.463	13.636	12.810	11.570
Presidente Prudente	16.115	12.396	11.983	8.264	7.851
Marília	22.727	19.008	15.702	11.570	10.743
Estado	20.311	15.998	13.430	10.850	10.061

Fonte: Instituto de Economia Agrícola (IEA) e Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI).

em São José do Rio Preto, entre 40,6% e 49,3%. No caso do Litoral Paulista, essa queda mais acentuada é decorrente, dentre outros fatores, da acomodação do mercado depois de vários anos de excessiva valorização. Já em São José do Rio Preto, esse fato tem estreita relação com a cotação dos preços da laranja.

Na DIRA de Marília, observou-se aumento nos preços reais em todas as categorias de terra, entre 5,2% e 23,2%, que pode ser explicada pelo bom resultado da safra de trigo em 1985, cuja produtividade foi excelente e, também, pela agricultura na região estar bem estruturada no binômio soja/trigo. Houve, também, valorização em todos os tipos de terra nas DIRAs de Campinas e Vale do Paraíba (exceto terra de primeira) (quadros 17 e 18).

Concluiu-se, portanto, que o Plano de Reforma Agrária não foi fator determinante nas alterações dos preços da terra e que existem outros fatores que influem fortemente nesse mercado, tais como: os preços recebidos pelos agricultores, a relação de troca produto/insumo e políticas econômicas.

LITERATURA CITADA

1. AGROPECUÁRIA: preços médios, índices de arrendamento, vendas de terras, salários, serviços - 1966 a 1978. Rio de Janeiro, FGV, 1979.
2. BRASIL. Leis, decretos, etc. Decreto 92.688, de 19 de maio de 1986. Plano regional de reforma agrária do Estado de São Paulo. *Diário Oficial*, Brasília, 21 de maio de 1986. p.7291-7297.
3. CAMARGO, Ana M.M.P.de. *Substituição regional entre as principais atividades agrícolas no Estado de São Paulo*. Piracicaba, ESALQ/USP, 1983. 235p. (Tese-Mestrado)
4. CARMO, Antonio J.B. do. Preços de terras agrícolas no Estado de São Paulo. *Informações Econômicas*, São Paulo, 9(6):31-36, jun. 1979.
5. CASTANHO Fº, Eduardo P. *A questão energética*. São Paulo, Secretaria de Agricultura e Abastecimento, IEA, 1984. 15p. (Relatório de Pesquisa, 14/84)

6. CENSO AGROPECUÁRIO: São Paulo. Rio de Janeiro, IBGE, 1970, 1980.
7. GARCIA, Ana E.B. Arrendamento e parceria agrícola no Estado de São Paulo, 1920-69. *Agricultura em São Paulo*, São Paulo, 30(1/2):1-62, 1983.
8. HOFFMANN, Rodolfo & VIEIRA, Sonia. *Análise de regressão: uma introdução à econometria*. São Paulo, Hucited/EDUSP, 1977. 339p.
9. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA. Estatuto da terra: lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Brasília, 1985. 42p.
10. _____. *Proposta para a elaboração do 1º Plano Nacional de Reforma Agrária da Nova República - PNRA*. Brasília, 1985. 53p.
11. OLIVEIRA, Ronaldo B. *O preço da terra no Estado de São Paulo, 1964-1982*. São Paulo, EAE/FGV, 1983. 139p. (Tese - Mestrado)
12. PINHEIRO, Flávio A. *A renda e o preço da terra: uma contribuição à análise da questão agrária brasileira*. Piracicaba, ESALQ/USP, 1980. 277p. (Tese - Livre-Docência)
13. PROGNÓSTICO. São Paulo, Secretaria de Agricultura e Abastecimento, IEA, 1972-1984. v.1-13.
14. PROGNÓSTICO REGIÃO CENTRO-SUL. São Paulo, Secretaria de Agricultura e Abastecimento, IEA, 1974-1984. v.1-11.
15. PROPOSTA para plano de reforma agrária. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 29 de maio de 1985.
16. SAYAD, João. Especulação em terras rurais. *Pesquisa e Planejamento Económico*, Rio de Janeiro, 12(1):87-108, abr. 1982.

SUMMARY

Land, in the State of São Paulo, is not homogeneous as regards to its quality; this fact, itself, accounts for great differences in its prices. Furthermore, other factors related to land use, localization and facilities lead to greater variability of land prices.

The objective of the present paper is to study some alterations in the market of land, mainly those related to the use and agricultural output evolution, in the State of São Paulo, during the period from 1969 up to 1986.

In this paper it is taken in account the economical classification of land, used in IEA, which excludes the inner value of buldings, facilities and perennial crops. They are as it follows: field land, forest land, inferior crop land, pasture land and superior crop land. Price increases were observed in all cathegories of land. They were, although, differenciaded in the field land price (11.4%), followed by forest land (9.9%), inferior crops land (9.3%), pasture land (9.2%) and superior crop land (7.9%).

As regards to regional aspects, it was observed that Campinas and Ribeirão Preto regions have shown higher increases in their annual growth rates in the land prices; lower increases were noted in Vale do Paraíba region.

The influences of possession and tenure of land were also studied in this paper.

Larger increases in prices at purchasing and selling land market were observed in relation to those practiced in the rental market in the same period. This fact could be explained by possible advantages of land as, at the same time, a wealth and a productive portfolio investment options.

The agricultural output mix evolution has suffered drastic changes since the end of 60's decade. Land that were occupied in 1969, mainly with internal market output, has been increasingly occupied with commodities production, more profitable in that period. This is the case of sugar-cane, orange trees and soybean areas, which represented 15.0% of the 5.2 million of cultivated hectares in the 1968/69 period and advanced to 46.0% of the 6.5 million hectares in 1983/84. Corn, rice, cotton, as a counter part, decreased their proportion over the total cultivated area from 52.3% to 34.3% in the period.

The Land Reform Planning was not a determinant factor in the land prices alterations: other factors could stablish stronger signals in this market; among them, it could be mentioned the output prices, at the farmer level, the exchange terms between agricultural sector and other economical sectors of economy and economic policies.